

Programme Local de l'Habitat

Le diagnostic

Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère



décembre 2008



Préambule	3
I. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DE REFERENCE	5
1. Evolution et caractéristiques de la population et des ménages	7
1.1 Un territoire attractif	7
1.2 Une population jeune, au-delà des moyennes départementale et nationale	14
1.3 La taille des ménages poursuit sa baisse	15
2. L'environnement économique et social.....	18
2.1 Un taux d'emploi légèrement excédentaire en 1999	18
2.2 Les différents secteurs d'activité et leurs évolutions	19
2.3 Un taux de chômage en baisse	20
2.4 Des ménages plutôt modestes en moyenne.....	21
3. Cadrage statistique du parc de logements.....	31
3.1 Le parc des résidences principales	32
3.2 Un parc des logements vacants en légère augmentation	41
3.3 Les résidences secondaires et les logements occasionnels	45
II. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT DU MARCHE DU LOGEMENT	47
1. La dynamique de construction.....	49
1.1 Un rythme de construction en augmentation	49
1.2 Première analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé entre 1990 et 1999	53
1.3 Une prolongation des tendances entre 2001 et 2005.....	56
2. Le marché de l'accession à la propriété.....	59
2.1 Les Prix du foncier	59
2.2 L'accession dans le neuf.....	65
2.3 La revente, un segment de marché très dynamique.....	69
3. Le marché du locatif privé.....	75
3.1 Préambule : le profil des locataires	75
3.2 L'offre en locatif privé	77
3.3 Des loyers élevés dans le privé sur CAPI	79
3.4 Un marché en redéveloppement via le dispositif de défiscalisation «de Robien ».....	84

4.	Le marché du locatif social.....	87
4.1	Les principales caractéristiques du patrimoine locatif social	91
4.2	Les indicateurs du fonctionnement.....	94
4.3	Les bailleurs du territoire et les caractéristiques de leur patrimoine	95
4.4	L'amélioration et le renouvellement du parc locatif aidé	110
4.5	Les perspectives de développement à court terme et de reventes.....	113
4.6	L'état de la demande	118
5.	Les structures d'accueil spécifiques.....	130
5.1	L'accueil des personnes âgées	130
5.2	Les personnes handicapées et leurs conditions de logement.....	133
5.3	Le logement des jeunes	136
5.4	Les situations d'urgence et de grande précarité	140
5.5	L'accueil des gens du voyage.....	144
III.	LE CONTEXTE TERRITORIAL DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	147
1.	Les grandes composantes de l'aménagement du territoire	149
1.1	Présentation du territoire.....	149
1.2	Le cadrage de la planification	151
2.	Les perspectives de développement.....	153
2.1	Les documents de cadrage et le contrat de développement.....	153
2.2	Les potentiels de développement recensés	154
2.3	La prise en compte de la notion de développement durable.....	156
IV.	EN CONCLUSION : SYNTHESE ET ENJEUX.....	159
1.	L'arbre de choix des segments de marché	161
2.	Les ménages et les parcours résidentiels.....	163
3.	Les « caractéristiques du territoire » de la CAPI pour une politique de l'habitat.....	165
4.	Pour conclure, les enjeux de la mise en œuvre de la politique de l'habitat de la CAPI	166

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat a pour ambition de définir une politique de l'habitat au sens large, c'est-à-dire tenant compte de l'environnement économique, urbain, social et de l'aménagement du territoire.

La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère est récente (2007). Sa création est liée à la transformation et l'extension du SAN de l'Isle-d'Abeau, prononcées en 2006. Le nouveau périmètre réunit 20 communes dans une structure communautaire d'un peu moins de 100 000 habitants.

Ce territoire constitue ainsi l'un des pôles principaux de la Région Rhône Alpes. Il s'agit de la cinquième agglomération de la région en poids de population.

Si la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère est récente, les communes ont une réelle antériorité dans la pratique de travail intercommunal, à des échelles plus restreintes. En particulier, sur les questions d'habitat, le SAN de l'Isle-d'Abeau et le SIVOM des 2 cantons de Bourgoin-Jallieu avaient déjà conduit des PLH. Néanmoins, malgré les volontés de rééquilibrage déjà affirmées, le territoire présente encore des marchés de l'habitat contrastés.

L'enjeu de ce nouveau programme local de l'habitat sera d'évaluer les résultats des politiques déjà mises en œuvre, et surtout de rassembler l'ensemble des partenaires autour d'un projet commun à l'échelle de la CAPI. Il s'agira également de s'inscrire pleinement dans les politiques d'aménagement du territoire : Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise, SCOT Nord Isère, Contrat de Développement Rhône Alpes, CUCS Porte de l'Isère, PDU en cours d'élaboration...

Anticiper et maîtriser la stratégie de développement de l'habitat, en cohérence avec les enjeux économiques et environnementaux, mais aussi avec les caractéristiques distinctes des communes jusqu'aux plus petites, tel est le défi à relever pour un développement territorial harmonieux.

Dans cet esprit, le PLH doit permettre d'engager un véritable projet partagé, à la croisée des options d'aménagement et des politiques concrètes du logement, afin de favoriser le développement et l'épanouissement de la communauté dans toutes ses composantes.

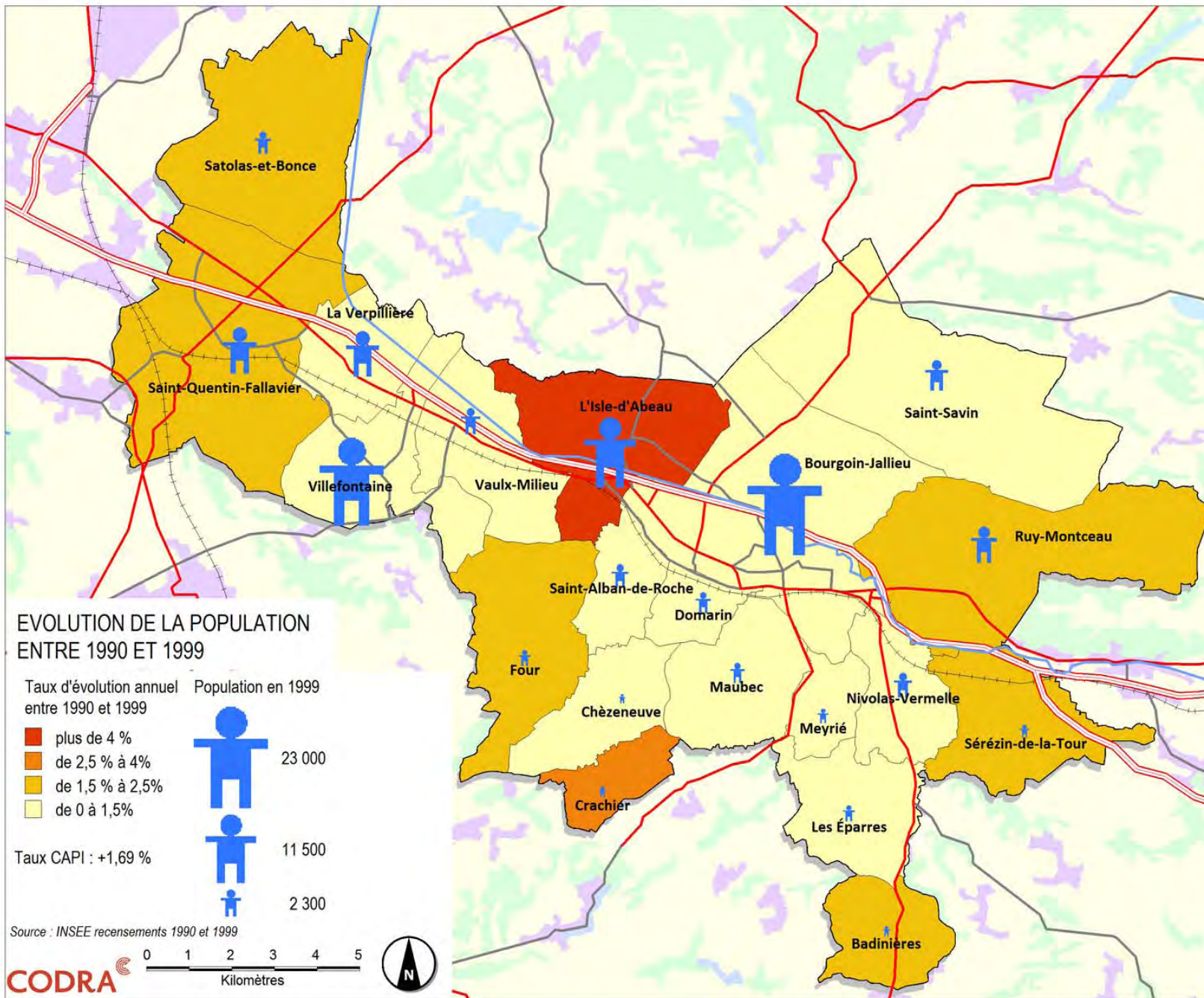
L'étude de PLH se déroule en 3 temps :

- un **diagnostic partagé** sur la problématique de l'habitat dans l'aire d'étude, aux différentes échelles et avec l'ensemble des acteurs, sur le thème de l'habitat et au regard du contexte économique, social et de l'aménagement du territoire. C'est l'objet de ce premier document intermédiaire.
- la **définition des ambitions** pour une politique de l'habitat cohérente, en partant d'un constat prospectif et dans le souci d'un travail partenarial avec les acteurs privés et publics de l'habitat : évaluation de la quantité et de la nature des besoins, actions thématiques transversales...
- la **construction d'une politique et d'un projet de développement de l'habitat** adaptés au contexte de la communauté d'agglomération, des communes qui la composent et partagés par l'ensemble des acteurs.



Cartographie extraite du SCOT Nord-Isère

I. Les données socio-économiques de référence



1. Evolution et caractéristiques de la population et des ménages

1.1 UN TERRITOIRE ATTRACTIF

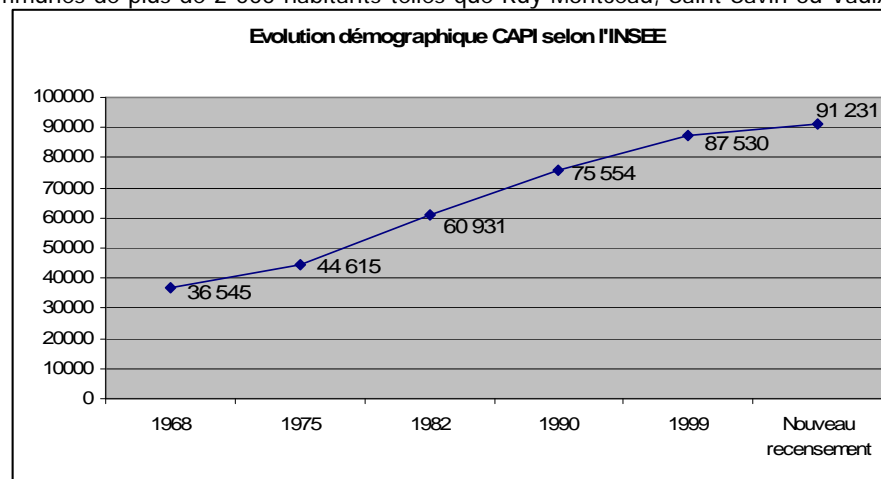
La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère forme un territoire contrasté qui compterait plus de 92 000 habitants au vu des résultats les plus récents en matière de recensement. Ils sont, répartis sur 20 communes.

La création de la CAPI correspond à la fusion entre deux structures, le **Syndicat d'Agglomération Nouvelle** (SAN : communes de Four, l'Isle-d'Abeau, Saint-Quentin-Fallavier, Vaulx-Milieu et Villefontaine).

Et le **SIVOM des 2 cantons pour partie** (Badinières, Bourgoin-Jallieu, Chèzeneuve, Crachier, Domarin, Les Eparres, Maubec, Meyrié, Nivolas-Vermelle, Ruy Montceau, Saint-Alban-de-Roche, Saint-Savin et Serezin de la Tour). A noter que 5 communes de l'ex-SIVOM ont adhéré à d'autres intercommunalités. Se sont adjointes quatre autres communes : Satolas-et-Bonce, La Verpillière, Chèzeneuve et Crachier. La répartition de la population sur le territoire de la CAPI se concentre sur certains secteurs : le cœur urbain, avec les villes de Bourgoin-Jallieu, L'Isle-d'Abeau et Villefontaine principalement et dans une moindre mesure Saint Quentin Fallavier et La Verpillière. Le reste du territoire est à dominante rurale et s'organise autour de gros bourgs qui concentrent des petits commerces et services de proximité (communes de plus de 2 000 habitants telles que Ruy-Montceau, Saint-Savin ou Vaulx-Milieu).

Dix-huit communes de la CAPI ont été concernées récemment par le nouveau recensement de l'INSEE dont la publication officielle est prévue pour janvier 2009.

La population de la CA Porte de l'Isère a augmentée de manière assez singulière entre 1968 et 2007 : la population a presque triplé en moins de 40 années, en lien avec l'émergence de la ville nouvelle.



Une croissance forte depuis plusieurs décennies

	Population sans double compte			Taux d'évolution annuel	
	1999	1990	1982	%90-99	%82-90
Badinières	418	364	299	1,55%	2,49%
Bourgoin-Jallieu	22 947	22 392	22550	0,27%	-0,09%
Chèzeneuve	373	339	306	1,07%	1,29%
Crachier	432	334	286	2,90%	1,96%
Domarin	1 428	1 382	1 253	0,36%	1,23%
Les Eparres	916	860	707	0,70%	2,48%
Four	912	733	655	2,46%	1,42%
L'Isle-d'Abeau	12 034	5 554	1 290	8,97%	20,02%
Maubec	1 367	1 275	981	0,78%	3,33%
Meyrié	831	749	690	1,16%	1,03%
Nivolas-Vermelle	1 823	1 638	1 615	1,20%	0,18%
Ruy	3 762	3 143	2 619	2,02%	2,31%
Saint-Alban-de-Roche	1 760	1 545	1 289	1,46%	2,29%
Saint-Quentin-Fallavier	5 841	4 977	4 321	1,79%	1,78%
Saint-Savin	2 752	2 466	2 164	1,23%	1,65%
Satolas-et -Boncel	1 651	1 365	880	2,14%	5,64%
Sérezin de la Tour	611	529	482	1,61%	1,17%
Vaulx-Milieu	2 216	2 153	1 443	0,32%	5,13%
La Verpillière	5 691	5 595	5 400	0,19%	0,44%
Villefontaine	17 766	16 171	9 719	1,05%	6,57%
CAP	85 531	73 564	58 949	1,69%	2,81%
Isère	1 094 006	1 016 228	936 771	0,82%	1,02%

Source : INSEE 1999

La création du Syndicat d'Aménagement Intercommunal de la Ville Nouvelle de l'Isle-d'Abeau en 1971, a été conçu comme un moyen d'absorber et de structurer la croissance du bassin d'agglomération lyonnais. Son impact a été fort, en termes de croissance démographique sur les communes concernées, et il se faisait encore sentir au cours des années 1980, voire 1990 (notamment pour l'Isle-d'Abeau). L'attraction d'habitants venus de l'Ouest, structurée au travers du SAN, est également à l'œuvre « naturellement » sur d'autres communes, quoique dans des proportions moindres... le territoire est proche de la capitale régionale et présente une meilleure qualité de vie à moindre coût. Si le rythme ralentit quelque peu dans les années 1990, il demeure élevé (+1,69% par an), et supérieur à la moyenne départementale.

La croissance de la population se poursuit depuis 1999

► Selon le nouveau recensement de l'INSEE

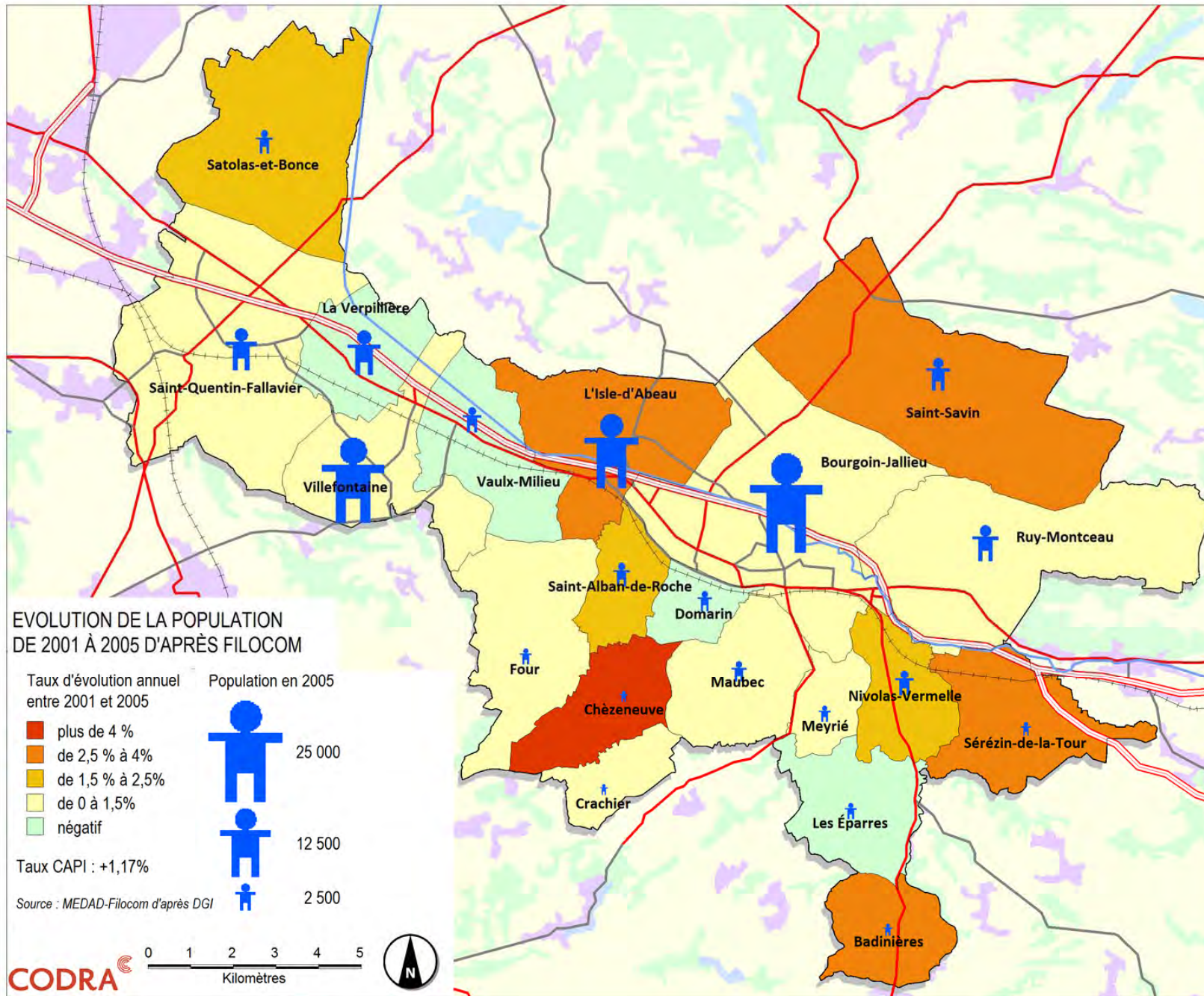
INSEE 2006 :

L'INSEE a fait paraître en 2006, deux chiffres de population : la « population totale » et la population dite « municipale ». Afin de pouvoir comparer ce dernier chiffre au nombre d'habitants de 1999, l'INSEE conseille d'utiliser la population « statistique » de 1999. Celle-ci, sans présenter une grande différence par rapport à la population sans double compte, constitue l'équivalent plus exact de la population municipale de 2006.

	Population statistique 1999	Population municipale 2006	Taux d'évolution annuelle
Badinières	418	538	3,67%
Bourgoin-Jallieu	22 934	23 659	0,45%
Chézeneuve	373	475	3,51%
Crachier	434	455	0,68%
Domarin	1 427	1 414	-0,13%
Les Eparres	917	941	0,37%
Four	912	968	0,85%
L'Isle-d'Abeau	12 033	15 397	3,58%
Maubec	1 369	1 532	1,62%
Meyrié	831	923	1,51%
Nivolas-Vermelle	1 823	2 181	2,59%
Ruy Montceau	3 760	3 993	0,86%
St Alban de Roche	1 758	1 881	0,97%
St Quentin Fallavier	5 847	6 111	0,63%
St Savin	2 751	3 331	2,77%
Satolas-et -Bonce	1 648	1 941	2,37%
Serezin de la Tour	612	776	3,45%
Vaulx-Milieu	2 221	2 069	-1,01%
La Verpillière	5 688	5 982	0,72%
Villefontaine	17 757	18 407	0,51%
CAPI	85 513	92 974	1,20%
Isère	1 093 786	1 169 491	0,96%

INSEE 1999- 2006

Les données du recensement publiées par l'INSEE début 2009 font état de la population au 1^{er} janvier 2006. A cette date, la population communale du territoire s'élevait à 92 974 habitants. Le territoire a gagné près de 7 500 habitants en sept ans. Le rythme de croissance de la population continue de ralentir, tout en restant élevé, de l'ordre de 1,20% par an et toujours supérieur à la moyenne de l'Isère (0,96% par an, un rythme en accélération par rapport aux années 1990). Seules deux communes ont perdu des habitants au vu du dernier recensement : il s'agit de Domarin et de Vaulx-Milieu.



■ Selon l'estimation des impôts (Filocom)

INSEE et Filocom :

Ces deux sources permettent toutes deux d'estimer la population. Toutefois, elles n'ont pas la même manière d'évaluer la population, par conséquent on ne peut pas comparer strictement les résultats de chacune des deux sources.

Les données issues de la base Filocom, qui renseigne sur le nombre d'occupants des résidences principales, mettent en évidence le même mouvement de croissance, selon un rythme proche (+1,17% par an). En 2005, la population de l'intercommunalité s'élèverait à 92 213 habitants. L'avantage de cette source est qu'elle offre des données de population actualisées à une même date et homogènes sur l'ensemble des communes.

Filocom confirme la baisse de population à Domarin et Vaulx-Milieu et en pointe également une aux Eparres.

	Filocom 2001	Filocom 2005	Taux d'évolution annuel
Badinières	485	552	3,29%
Bourgoin-Jallieu	23 758	24 118	0,38%
Chèzeneuve	398	468	4,13%
Crachier	451	464	0,71%
Domarin	1 475	1 444	-0,53%
Les Eparres	1 013	1 004	-0,22%
Four	936	977	1,08%
L'Isle-d'Abeau	12 656	14 256	3,02%
Maubec	1 494	1 552	0,96%
Meyrie	907	936	0,79%
Nivolas-Vermelle	2 042	2 242	2,36%
Ruy	4 093	4 160	0,41%
Saint-Alban-de-Roche	1 797	1 916	1,62%
Saint-Quentin-Fallavier	5 445	5 500	0,25%
Saint-Savin	2 963	3 386	3,39%
Satolas-et -Bonce	1 770	1 916	2,00%
Serezin de la Tour	671	769	3,47%
Vaulx-Milieu	2 251	2 158	-1,05%
La Verpillière	5 799	5 798	0,00%
Villefontaine	17 614	18 597	1,37%
CAP1	88 018	92 213	1,17%
Isère	1 112 729	1 159 685	1,04%

Le bilan de ces données démographiques actualisées confirme la tendance générale à l'accroissement de la population, mais dans une proportion moindre par rapport aux évolutions antérieures. Néanmoins la croissance de la CAP1 se situe toujours au dessus de la moyenne du département.

Soldes migratoire et naturel concourent à la croissance jusqu'en 1999

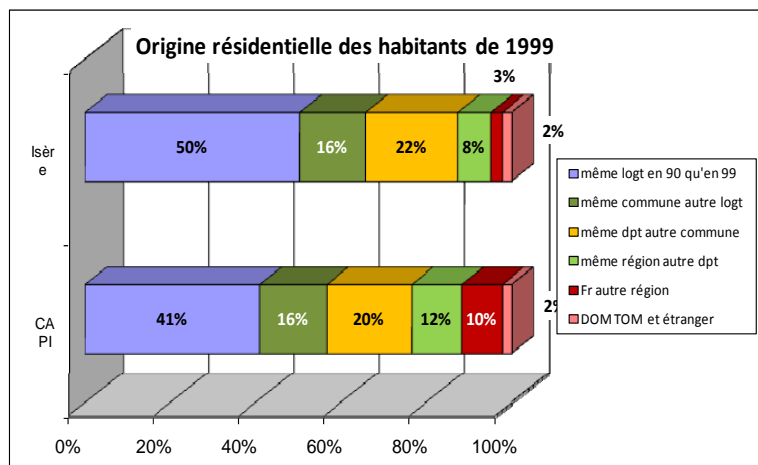
	Taux d'évolution annuel 1990-1999			Taux d'évolution annuel 1982-1990		
	%	% lié au solde naturel	% lié au solde migratoire	%	% lié au solde naturel	% lié au solde migratoire
Badinières	1,55%	0,60%	0,95%	2,49%	0,34%	2,14%
Bourgoin-Jallieu	0,27%	0,63%	-0,36%	-0,09%	0,78%	-0,87%
Chézeneuve	1,07%	0,31%	0,75%	1,29%	0,43%	0,86%
Crachier	2,90%	0,95%	1,95%	1,96%	0,08%	1,88%
Domarin	0,36%	0,67%	-0,30%	1,23%	0,37%	0,86%
Les Eparres	0,70%	0,79%	-0,09%	2,48%	0,89%	1,59%
Four	2,46%	0,49%	1,96%	1,42%	0,49%	0,93%
L'Isle-d'Abeau	8,97%	2,78%	6,19%	20,02%	2,31%	17,71%
Maubec	0,78%	0,50%	0,28%	3,33%	0,53%	2,80%
Meyrié	1,16%	0,54%	0,62%	1,03%	0,56%	0,47%
Nivolas-Vermelle	1,20%	0,25%	0,94%	0,18%	0,22%	-0,04%
Ruy Montceau	2,02%	0,59%	1,43%	2,31%	0,48%	1,82%
Saint-Alban-de-Roche	1,46%	0,45%	1,00%	2,29%	0,25%	2,04%
Saint-Quentin-Fallavier	1,79%	0,79%	1,01%	1,78%	0,87%	0,91%
Saint-Savin	1,23%	0,33%	0,89%	1,65%	0,28%	1,36%
Satolas-et -Bonce	2,14%	0,67%	1,46%	5,64%	0,58%	5,06%
Sérézin de la Tour	1,61%	0,12%	1,50%	1,17%	0,22%	0,95%
Vaulx-Millieu	0,32%	0,86%	-0,53%	5,13%	0,63%	4,50%
La Verpillière	0,19%	0,71%	-0,52%	0,44%	1,22%	-0,78%
Villefontaine	1,05%	1,94%	-0,89%	6,57%	2,40%	4,17%
CAPI	1,69%	1,12%	0,57%	2,81%	1,09%	1,71%
Isère	0,82%	0,57%	0,26%	1,02%	0,63%	0,39%

Source : INSEE 1999

Solde migratoire et solde naturel viennent tous deux alimenter la croissance démographique dans la plupart des communes de l'intercommunalité. Le solde migratoire domine dans les années 1980, et à l'inverse l'effet du solde naturel est prépondérant dans la décennie suivante. L'effet de la Ville Nouvelle, conçue pour accueillir de nouvelles familles sur le territoire, se fait sentir en deux temps. Dans les années 1980, elle se développe par apport de population extérieure (c'est sensible sur l'Isle d'Abeau, dont l'urbanisation est la plus tardive). Dès la période suivante, une commune comme Villefontaine présente un solde migratoire négatif. Les communes de la Ville Nouvelle, par l'importance de leur parc locatif, fonctionnent en partie comme une porte d'entrée sur le territoire... Le solde naturel prend quant à lui le relais, les nouveaux arrivants étant souvent de jeunes familles en constitution. Plusieurs communes du territoire berjallien ont également un solde migratoire négatif au cours des années 1990 (à commencer par la ville principale), compensé par la croissance naturelle. Depuis, une nouvelle offre de logements a certainement contribué à redresser le solde migratoire.

Les migrations résidentielles indiquent une attractivité réelle du territoire

Au cours des années 90



Source : INSEE 1999

L'analyse des migrations résidentielles permet de renseigner sur l'attractivité du territoire et se savoir d'où proviennent les nouveaux arrivants

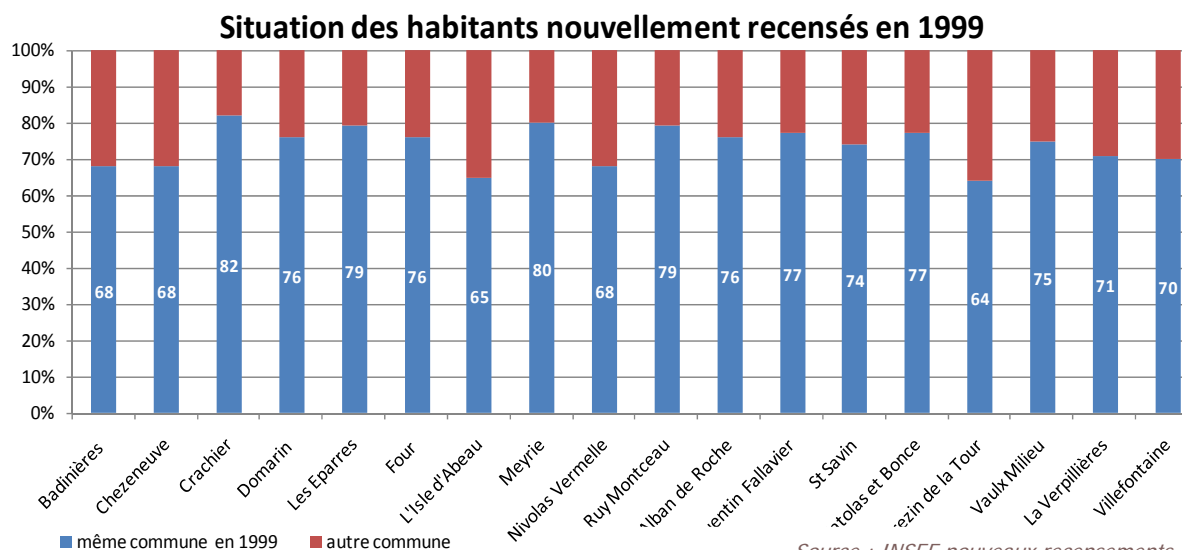
Ainsi, 44% des ménages ne vivaient pas encore sur leur commune de résidence en 1990 :

- 20% sont originaires d'une autre commune du département et sont venus s'installer entre 1990 et 1999
- 12% sont originaires d'un autre département de la Région Rhône Alpes.
- 10% vivaient dans une autre région en 1990 et seulement 2% dans les DOM-TOM ou à l'étranger.

Toutefois, plus de la moitié des ménages de l'intercommunalité (56%) résidaient déjà sur leur commune en 1990 et 41% occupaient déjà le même logement. Les migrations résidentielles internes sont assez faibles sur le territoire, seulement 16% des ménages ont déménagé tout en demeurant sur la même commune.

Globalement, sur l'ensemble du territoire, les ménages semblent être assez stables (la plupart restent dans le même logement et d'autres restent dans la même commune). Néanmoins les plus grosses communes semblent connaître davantage de rotation de la part des ménages, et particulièrement la commune de l'Isle-d'Abeau qui attire essentiellement des ménages extérieurs à la CAPI (soit du même département, de la même région ou encore d'autres régions), seulement 18% des ménages sont restés dans le même logement et 12% dans la commune entre 1990 et 1999.

Les nouveaux arrivants depuis 1999



Source : INSEE nouveaux recensements

Les résultats partiels du nouveau recensement nous donnent quelques informations actualisées

La stabilité des habitants dans leur commune semble avoir progressé : partout, plus de 60% des habitants résidaient déjà dans la commune en 1999.

Mais cela signifie également que le volant de nouveaux habitants continue souvent d'être conséquent : 6 communes sur les 18 recensées, au moins 30% des habitants n'étaient pas là en 1999 (et parmi elles notamment l'Isle-d'Abeau et Villefontaine, dont le poids est majeur).

Au-delà de la vocation initiale de la Ville Nouvelle, le territoire continue donc d'être attractif pour l'extérieur et d'accueillir des mouvements. De par sa situation le long d'un axe majeur de circulation, il s'agit d'un territoire de brassage. Attractif pour des ménages issus du Bassin Lyonnais notamment mais rayonnant également sur une partie de l'Isère, le territoire supporte également des mouvements internes, de l'Ouest vers l'Est, en fonction des projets résidentiels des ménages.

1.2 UNE POPULATION JEUNE, AU-DELA DES MOYENNES DEPARTEMENTALE ET NATIONALE

Indice de jeunesse :

Les données qui renseignent sur l'indice de jeunesse ne sont pas encore disponible dans le nouveau recensement de l'INSEE.

L'indice de jeunesse fait le rapport des habitants de moins de 20 ans sur ceux de plus de 60 ans.

En 1999, l'indice de jeunesse se situe sur le territoire à un niveau très élevé de 2,26. Il est largement au-dessus de la moyenne départementale (1,39) mais également nationale (1,15). Cet indice de jeunesse est à la fois le résultat d'une part de personnes de moins de vingt ans importante (30% contre seulement 26% pour le département) et d'une part de plus de 60 ans plus faible qu'à l'échelle départementale (13% sur la CAPI contre 19% sur l'Isère).

Pour comprendre les caractéristiques de la population de l'agglomération, il faut se pencher sur l'histoire de ce territoire. La Ville Nouvelle de l'Isle-d'Abeau, constituée dans les années 70-80, était destinée à accueillir des jeunes ménages avec enfants, avec un parc de logements adapté. Par conséquent, sur cette partie de la CAPI, les problématiques autour des personnes âgées commencent seulement à émerger, de façon ponctuelle. Le reste du territoire, plus rural, dispose également d'une offre de logements (maison individuelles) susceptibles d'attirer des familles avec enfants. Seules deux communes comptent plus de 20% de personnes de plus de 60 ans, Bourgoin-Jallieu et Nivolas-Vermelle (la commune de Bourgoin-Jallieu possède des équipements et logements adaptés aux personnes âgées (maison de retraite, résidences, services de proximité et commerces)).

	Nb de moins de 20 ans	Part des moins de 20 ans	Nb de plus de 60 ans	Part des plus de 60 ans	Indice de jeunesse
Badinières	123	29,4%	68	16,3%	1,81
Bourgoin-Jallieu	5 587	24,3%	4 860	21,2%	1,15
Chèzeneuve	89	23,9%	60	16,1%	1,48
Crachier	138	31,9%	72	16,7%	1,92
Domarin	368	25,8%	226	15,8%	1,63
Les Eparres	260	28,4%	146	15,9%	1,78
Four	273	29,9%	147	16,1%	1,86
L'Isle-d'Abeau	4 847	40,3%	507	4,2%	9,56
Maubec	371	27,1%	211	15,4%	1,76
Meyrié	248	29,8%	100	12,0%	2,48
Nivolas-Vermelle	448	24,6%	415	22,8%	1,08
Ruy	1 039	27,6%	645	17,1%	1,61
Saint-Alban-de-Roche	481	27,3%	304	17,3%	1,58
Saint-Quentin-Fallavier	1 658	28,4%	839	14,4%	1,98
Saint-Savin	729	26,5%	466	16,9%	1,56
Satolas-et -Bonce	507	30,7%	199	12,1%	2,55
Sérézin de la Tour	159	26,0%	94	15,4%	1,69
Vaulx-Milieu	705	31,8%	241	10,9%	2,93
La Verpillière	1 597	28,1%	854	15,0%	1,87
Villefontaine	6 261	35,2%	1 020	5,7%	6,14
CAPI	25 888	30,3%	11 474	13,4%	2,26
Isère	282 559	25,8%	203 152	18,6%	1,39

Source : INSEE 1999

Les résultats du dernier recensement de l'INSEE semblent confirmer la présence de familles avec enfants sur le territoire : dans les deux tiers des communes recensées la part des 0-19 ans semble égale ou supérieure à celle de 1999. Le territoire est donc toujours favorable à l'implantation et au maintien de nouvelles familles avec enfants.

1.3 LA TAILLE DES MENAGES POURSUIT SA BAISSSE

La taille des ménages est un indicateur important des politiques de l'habitat car son évolution illustre des besoins différenciés : jeunes en décohabitation (départ du foyer parental), séparations des couples, vieillissement de la population...

La taille moyenne des ménages était de 2,76 personnes en 1999. Comme pour l'indice de jeunesse, cette moyenne est supérieure à celle du département (2,55) et à la moyenne nationale (2,46), témoignant de la forte représentation de familles avec enfants sur le territoire.

Une baisse « moyenne » de la taille des ménages entre 1990 et 1999 ...

Entre 1990 et 1999, le taux de diminution annuel de la taille des ménages sur l'ensemble de l'intercommunalité a été de -0,49% par an, rythme plus modéré que celui du département (-0,79%).

Toutes les communes de la CAPI ont connu une diminution de leur taille de ménages, de manière plus ou moins intense à l'exception de Badinières qui enregistre une très légère augmentation (+0,06%).

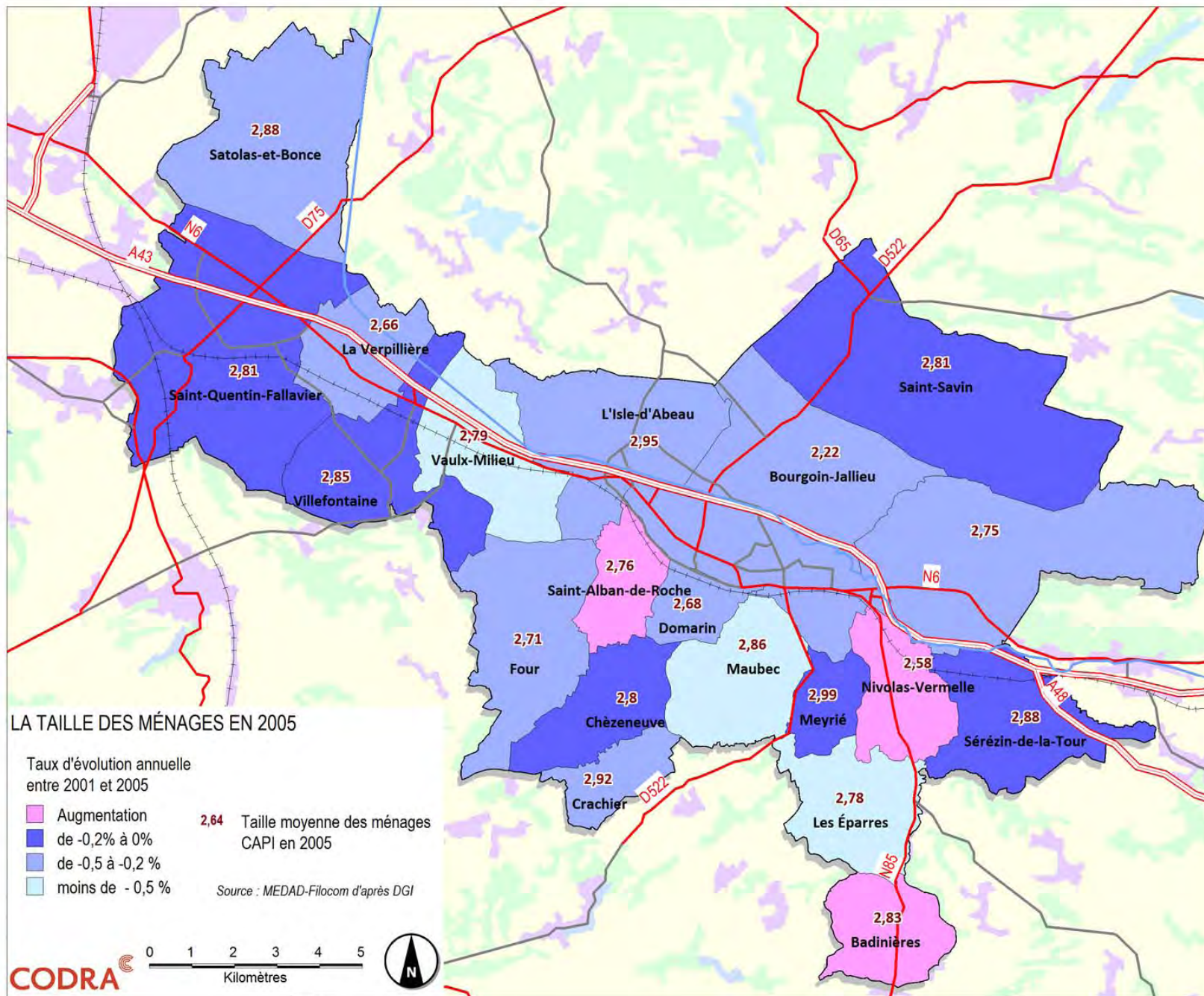
Certaines petites communes, comme Chézeneuve, Maubec et Meyrié ont connu une baisse sensible de la taille des ménages.

Enfin, la commune de Bourgoin-Jallieu affiche la taille moyenne des ménages la plus faible du territoire, cela s'explique par son caractère urbain, qui lui permet d'offrir des logements plus diversifiée, avec des typologies adaptées aux petits ménages et aux personnes seules (jeune en décohabitations...).

L'Isle-d'Abeau à l'inverse présente la taille de ménages la plus importante de la CAPI, cela est à mettre en relation avec la taille des logements proposés, généralement conçus pour accueillir des familles.

	INSEE 1990-1999			Filocom 2001-2005		
	Taille des ménages 1990	Taille des ménages 1999	Evolution annuelle	Taille des ménages 2001	Taille des ménages 2005	Evolution annuelle
Badinières	2,72	2,73	0,06%	2,79	2,83	0,39%
Bourgoin-Jallieu	2,50	2,36	-0,64%	2,27	2,22	-0,56%
Chézeneuve	3,17	2,87	-1,10%	2,80	2,80	0,00%
Crachier	3,09	3,02	-0,26%	3,01	2,92	-0,74%
Domarin	3,00	2,75	-0,97%	2,77	2,68	-0,81%
Les Eparres	3,14	2,92	-0,81%	2,92	2,78	-1,20%
Four	2,94	2,89	-0,22%	2,83	2,71	-1,02%
L'Isle-d'Abeau	3,17	3,15	-0,08%	3,02	2,95	-0,54%
Maubec	3,18	2,87	-1,15%	3,02	2,86	-1,36%
Meyrié	3,23	2,91	-1,16%	2,99	2,99	-0,02%
Nivolas-Vermelle	2,71	2,57	-0,59%	2,53	2,58	0,48%
Ruy	2,98	2,83	-0,56%	2,83	2,75	-0,74%
Saint-Alban-de-Roche	2,90	2,71	-0,74%	2,73	2,76	0,31%
Saint-Quentin-Fallavier	3,16	3,14	-0,06%	2,85	2,81	-0,37%
Saint-Savin	2,94	2,79	-0,56%	2,83	2,81	-0,15%
Satolas-et -Bonce	3,17	2,93	-0,85%	3,00	2,88	-1,04%
Sérezin de la Tour	2,89	2,78	-0,44%	2,89	2,88	-0,10%
Vaulx-Millieu	3,27	3,03	-0,84%	2,97	2,79	-1,50%
La Verpillière	3,12	2,91	-0,78%	2,76	2,66	-0,91%
Villefontaine	3,15	2,92	-0,82%	2,86	2,85	-0,12%
CAPI	2,89	2,76	-0,49%	2,68	2,64	-0,42%
Isère	2,74	2,55	-0,79%	2,47	2,40	-0,71%

Source : INSEE 1990-1999 et Filocom 2001-2005



...et qui se tasse légèrement depuis 2001

Les données Filocom de 2001 et 2005 permettent de disposer d'éléments plus récents sur la taille des ménages. Cette source fait état d'une taille moyenne plus petite (2,64 en 2005) mais d'un rythme de diminution légèrement plus lent (-0,42% par an).

La taille des ménages aurait même augmenté dans certaines communes (Badinières à nouveau mais aussi St Alban ou Nivolas-Vermelle).

La présence continue de familles sur le territoire pourrait expliquer ce léger tassement de la baisse de la taille des ménages. Dans de petites communes, la constitution par lotissement successifs peut parfois expliquer des changements de tendance dans l'évolution de la taille des ménages (quand un quartier de lotissement ayant accueilli des familles voit partir les enfants ou au contraire, lorsque des couples âgés sont remplacés par de nouvelles familles)...

Outre cette attractivité continue pour de grands ménages, cette diminution du rythme est un signe fort de la difficulté à décohabiter sur ce territoire de la CAPI. En effet, l'offre en petits logements, pour les jeunes notamment est rare, la décohabitation prend plus de temps, ou se fait ailleurs.

En synthèse

Un territoire de plus de 92 000 habitants toujours attractif

- ▶ 85 531 habitants en 1999, 92 213 selon Filocom (source DGI) en 2005 et plus de 96 000 selon une estimation à partir des tendances récentes de l'INSEE
- ▶ Une forte croissance de la population qui se poursuit mais se tasse :
 - * +2,38% par an entre 1982 et 1990
 - * +1,69% par an entre 1990 et 1999
 - * +1,06% par an estimés depuis 1999
- ▶ Soldes migratoires et naturels contribuent à la croissance dans ce territoire attractif pour des ménages avec enfants
- ▶ Mouvements résidentiels et arrivée de familles semblent se confirmer depuis 2000

La taille des ménages poursuit sa baisse et génère des besoins en logements

- ▶ Une taille des ménages encore importante, une baisse qui semble se poursuivre plus modérément depuis 2001
 - * 2,76 personnes par ménage en 1999, selon l'INSEE (-0,49% par an entre 1990 et 1999)
 - * 2,68 en 2001, selon Filocom (DGI)
 - * 2,64 en 2005, selon Filocom (-0,42% par an entre 2001 et 2005)
- ▶ Les besoins de desserrement semblent difficiles à satisfaire : un point à surveiller sur un territoire aussi jeune

Une part importante de jeunes de moins de vingt ans

- ▶ Un indice de jeunesse très élevé de 2,26 supérieur à la moyenne de l'Isère (1,39) en 1999
 - * 30% des habitants ont moins de 20 ans
 - * Seulement 13% des habitants ont plus de 60 ans dont 7% ont plus de 75 ans
- ▶ Les données disponibles du recensement INSEE en cours confirment cette jeunesse
 - * La part des moins de 20 ans est stable ou en augmentation dans 2/3 des cas

2. L'environnement économique et social

2.1 UN TAUX D'EMPLOI LÉGEREMENT EXCEDENTAIRE EN 1999

Taux d'emploi :

Les données qui renseignent sur le taux d'emploi ne sont pas encore disponible dans le nouveau recensement de l'INSEE.

Ce taux rapporte le nombre d'emplois proposés sur un territoire, au nombre d'actifs occupés vivant sur le même périmètre. Si le taux est supérieur à 1, le territoire génère théoriquement des besoins de main d'œuvre extérieure (même si en pratique, tous les actifs occupés d'un territoire ne travaillent pas sur place)

Lors du recensement de l'INSEE de 1999, la CAPI générait plus de 39 453 emplois pour 36 188 actifs occupés. Elle avait donc un taux d'emploi légèrement excédentaire, de 1,09.

A l'échelle des communes, celles de Bourgoin-Jallieu et de Saint-Quentin-Fallavier se posaient en véritables pôles d'emploi sur la CAPI, avec respectivement 12 970 et 9 542 emplois (Saint Quentin Fallavier enregistre un taux d'emploi largement excédentaire de 4,26, tandis que celui de Bourgoin-Jallieu est moins important 1,40).

A Saint-Quentin, c'est l'influence de la zone d'activité de Chesnes qui se fait sentir. Il s'agit du pôle d'emploi majeur du département situé dans le prolongement de la plate-forme aéroportuaire de Lyon Saint-Exupéry.

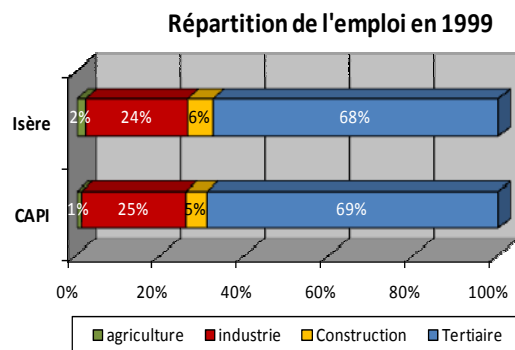
D'autres communes, telles que l'Isle-d'Abeau, La Verpillière et Villefontaine proposent également plusieurs milliers d'emplois.

	Population active occupée	Nombre d'emplois	Taux d'emploi
Badinières	193	543	2,81
Bourgoin-Jallieu	9 243	12 970	1,40
Chézeneuve	211	50	0,24
Crachier	189	41	0,22
Domarin	652	390	0,60
Les Eparres	404	115	0,28
Four	417	139	0,33
L'Isle-d'Abeau	5 088	4 114	0,81
Maubec	648	332	0,51
Meyrié	404	113	0,28
Nivolas-Vermelle	763	837	1,10
Ruy	1 697	768	0,45
Saint-Alban-de-Roche	786	328	0,42
Saint-Quentin-Fallavier	2 242	9 542	4,26
Saint-Savin	1 277	510	0,40
Satolas-et -Boncè	774	361	0,47
Sérezin de la Tour	312	58	0,19
Vaulx-Milieu	1 014	435	0,43
La Verpillière	2 368	3 422	1,45
Villefontaine	7 506	4 385	0,58
CAPI	36 188	39 453	1,09
Isère	446 109	418 292	0,94

Source : INSEE 1999

2.2 LES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITE ET LEURS EVOLUTIONS

Le tertiaire domine mais l'industrie et la construction subsistent



Source : RP 1999 INSEE

La majorité des emplois proposés sur la CAPI relèvent du secteur tertiaire (69%), cette part est très légèrement supérieure à la moyenne départementale (68%). L'activité tertiaire se concentre particulièrement sur les communes : Isle d'Abeau, Saint-Alban-de-Roche, Vaulx-Milieu et Villefontaine. L'activité industrielle prend également une place importante dans la structure de l'économie locale avec 25% des emplois de la CAPI.

Le territoire de la CAPI compte 5 016 établissements en 2006 dont 48% sont des employeurs ASSEDIC. Un peu moins de la moitié d'entre elles concernent le secteur tertiaire (47%). Entre 2005 et 2006, au global, le nombre de salariés ASSEDIC a légèrement augmenté (variation de +1,9%), à l'exception de l'agriculture et de l'industrie où les effectifs ont diminué.

	Nb d'étab. INSEE 2006	Nb d'étab. Employeurs ASSEDIC 2006	Effectifs salariés ASSEDIC 2005	Effectifs salariés ASSEDIC 2006	Variation effectifs salariés ASSEDIC 05-06
Agriculture	307	1	2	1	-50%
Industrie	392	261	7 737	7 728	-0,1%
BTP	517	303	1 710	1 801	5,3%
Commerce	1 192	717	8 251	8 373	1,5%
Services	2 608	1 169	16 603	17 035	2,6%
Total	5 016	2 451	34 303	34 938	1,9%

Source CCI Nord Isère 2008

Les grandes zones d'activité de la CAPI

Le territoire de la CAPI est bien doté en termes de zones d'activités est bien doté en termes de zones économiques. En effet, pratiquement toutes les communes de la CAPI possèdent une zone d'activité (même certaines petites communes), à l'exception de Chézeneuve, Crachier, Four et Sérezin de la Tour.

L'attractivité économique est en partie liée à la situation géographique du territoire. La

CAPI, se situe sur l'A43, un des axes principaux pour se rendre à Lyon, Chambéry et Grenoble. De plus sa proximité avec l'aéroport Saint-Exupéry est un véritable atout pour le territoire. Elle a notamment permis le développement de la zone de Chesnes, située sur St-Quentin Fallavier et Satolas-et -Bonce. Principal pôle d'emploi du territoire, cette zone est dominée par l'activité logistique mais elle comprend également des industries, des activités de recherches, des PME. Au total elle comprend 280 entreprises et génère plus de 10 500 emplois. Elle est aujourd'hui pratiquement remplie.

Les zones d'activité de la Communauté d'Agglomération Portes de l'Isère

COMMUNE	NOM DE LA ZONE		
BADINIÈRES	ZA	LES EPARRES	ZI LES EPARRES
BOURGOIN JALLIEU	ZA CHAMPFLEURI ZI CHANTEREINE ZI LA MALADIERE ZA LA PLAINE ESPACE HENRI BARBUSSE ZI L'OISELET ZA DES MARRONNIERS	MAUBEC MEYRIE NIVOLAS VERMELLE	ZA CHARDILLONNAY ZA DU BION ZA BOUSSIEU ZA LA PLAINE DE RUFFIEU ZA VERNAY RUY MONTCEAU ZA LE PERELLY SAINT ALBAN DE ROCHE ZI LADRIERE
DOMARIN	ZAC LES COUTANNES	SAINT SAVIN	ZI PRE CHATELAIN
L'ISLE D'ABEAU	ZI TROIS VALLONS-ST HUBERT	SATOLAS ET BONCE	ZI DE CHESNES NORD
LA VERPILLIERE	ZI LE GRAND PLANOT ZA DE MALATRAIT	Vaulx Milieu VILLEFONTAINE	PARC TECHNOLOGIQUE PARC TECHNOLOGIQUE ZA LA CRUZILLE

Source CCI Nord Isère 2008

2.3 UN TAUX DE CHOMAGE EN BAISSÉ

En 1999, le taux de chômage de l'intercommunalité était de 11,7%, contre 11,4% dans l'Isère. Les taux les plus élevés étaient enregistrés dans les communes principales de l'agglomération : Bourgoin-Jallieu, L'Isle-d'Abeau, Saint Quentin Fallavier et Villefontaine avec respectivement 13,8%, 11,6%, 11,4% et 15% de la population active concernée.

Un taux de chômage qui diminue

Les données INSEE du nouveau recensement, sont disponibles pour pratiquement toutes les communes de la CAPI, à l'exception de Bourgoin-Jallieu, l'Isle-d'Abeau et Villefontaine.

Le taux de chômage estimé par le nouveau recensement reste en dessous de la barre des 10% dans pratiquement toutes les communes de la CAPI, à l'exception de La Verpillière (11,8%).

Ainsi, entre 1999 et 2005, Le taux de chômage a pratiquement diminué dans toutes les communes de l'agglomération ou alors est resté relativement stable (sauf pour la commune de Badinières mais le volume est certainement très faible).

Sachant que les données pour les villes principales de l'agglomération ne sont pas disponibles, il apparaît difficile toutefois de se prononcer sur la tendance générale du chômage.

	Taux de chômage 1999	Taux de chômage nouveau recensement
Badinières	4,9%	7,8%
Bourgoin-Jallieu	NR	NR
Chèzeneuve	5,6%	6,0%
Crachier	4,6%	3,0%
Domarin	8,3%	6,9%
Les Éparres	10,1%	9,7%
Four	6,1%	6,4%
L'Isle-d'Abeau	NR	NR
Maubec	9,5%	7,9%
Meyrié	5,4%	5,9%
Nivolas-Vermelle	9,0%	8,7%
Ruy Montceau	6,7%	6,5%
Saint-Alban-de-Roche	8,6%	7,1%
Saint-Quentin-Fallavier	11,4%	10,2%
Saint-Savin	7,9%	5,5%
Satolas-et-Bonce	7,2%	7,1%
Sérézin-de-la-Tour	5,2%	4,1%
Vaulx-Milieu	8,7%	7,6%
La Verpillière	10,7%	11,8%
Villefontaine	NR	NR

Source : INSEE

De façon corrélée, le nombre de demandeurs d'emploi a diminué entre 2005 et 2006, soit une diminution de -9,8%.

	2005	2006	Variation 2005-2006 (%)
Nombre de demandeurs d'emploi	3 779	3 408	-9,8%

Source : CCI Nord Isère 2008

2.4 DES MENAGES PLUTOT MODESTES EN MOYENNE

Des revenus inférieurs à la moyenne nationale

La moyenne des revenus imposables s'établit en 2006 à **16 126 € annuels par foyer fiscal**. Elle apparaît plus faible que la moyenne du département de l'Isère qui s'élève à 17 661 € et de la moyenne nationale de 17 165 € par an.

Pour autant, cette moyenne recouvre d'importants écarts :

- Maubec et Meyrié revenu moyen plus important, de l'ordre de 25 000 €
- Sept autres communes présentent un revenu moyen supérieur à 20 000 € par an (il s'agit plutôt de petites communes rurales).
- Deux communes affichent une moyenne inférieure à 15 000 € : Bourgoin-Jallieu et Villefontaine. Leur caractère urbain et l'offre de logements à petits loyers qu'elles proposent explique en partie ce niveau.

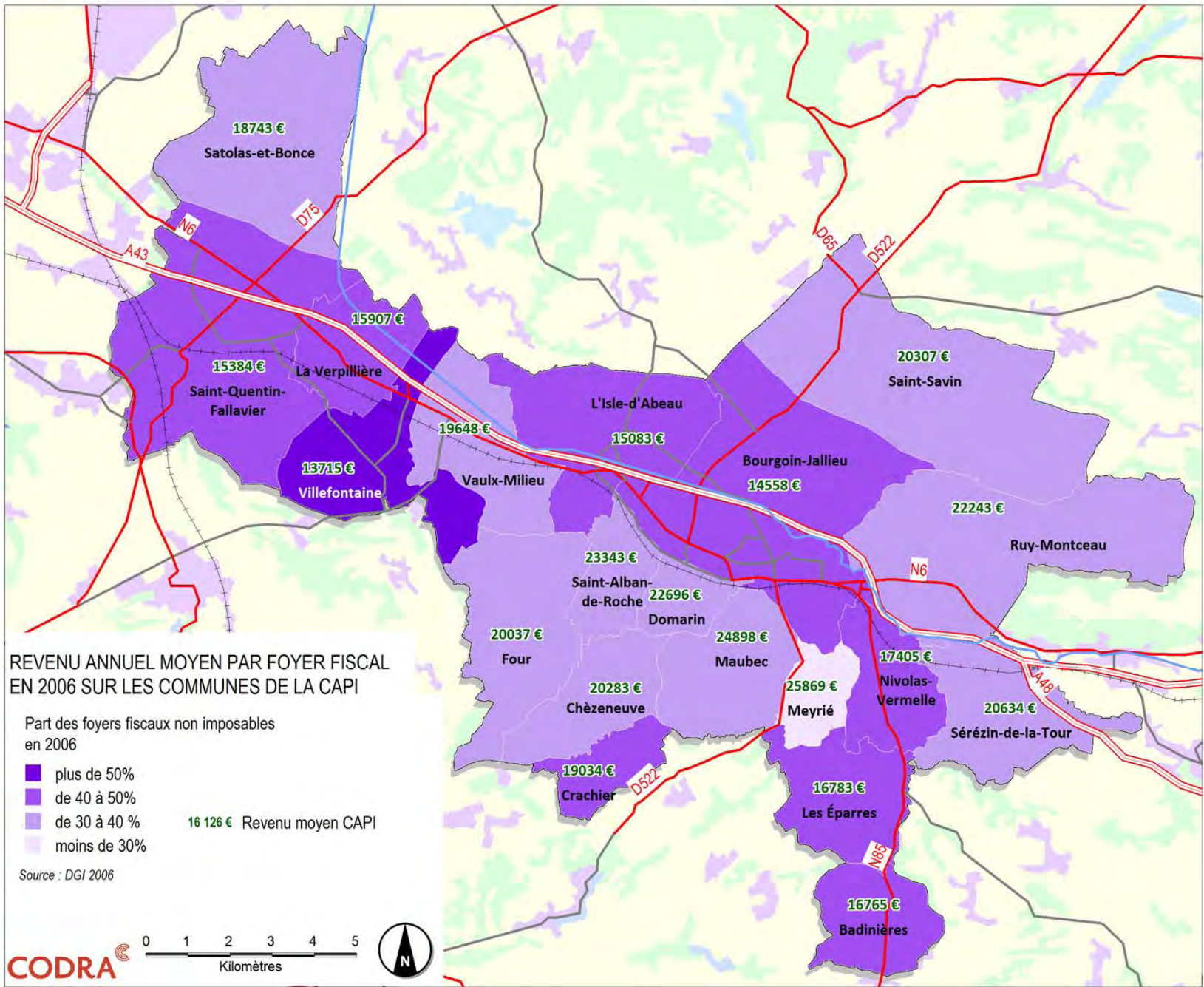
La part des ménages non imposables permet d'affiner le constat. Si les revenus moyens sont plutôt faibles, la part des ménages non imposables se situe dans la moyenne nationale (46%).

Ce qui signifie que la majorité des ménages restent dans le seuil d'imposition, mais qu'une partie importante de la population ne dispose que de très faibles ressources, influençant la moyenne des revenus vers le bas.

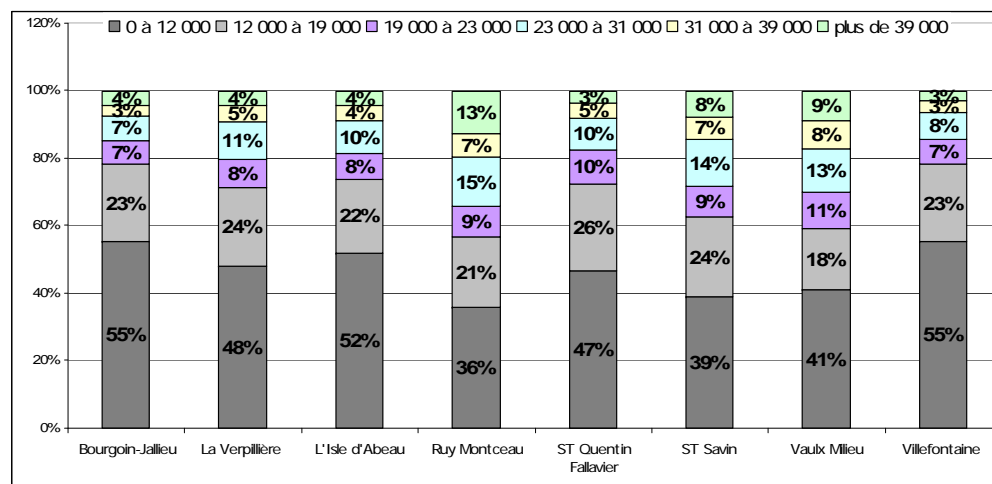
Sur certaines communes, plus de la moitié des ménages ne sont pas tenus de s'acquitter de l'impôt sur leurs revenus, jugés trop faibles. C'est le cas dans les trois communes aux revenus moyens les plus bas : Bourgoin-Jallieu, L'Isle-d'Abeau et Villefontaine.

	Foyers fiscaux non imposables		Revenu moyen par foyer fiscal
	Nombre	%	
Badinières	104	42%	16 765 €
Bourgoin-Jallieu	7 060	49%	14 558 €
Chézeneuve	77	33%	20 283 €
Crachier	91	43%	19 034 €
Domarin	208	30%	22 696 €
Les Eparres	211	44%	16 783 €
Four	161	33%	20 037 €
L'Isle-d'Abeau	3 334	49%	15 083 €
Maubec	234	32%	24 898 €
Meyrié	121	28%	25 869 €
Nivolas-Vermelle	465	41%	17 405 €
Ruy	676	34%	22 243 €
Saint-Alban-de-Roche	282	31%	23 343 €
Saint-Quentin-Fallavier	1 327	47%	15 384 €
Saint-Savin	588	34%	20 307 €
Satolas-et -Bonce	335	36%	18 743 €
Sérezin de la Tour	143	37%	20 634 €
Vaulx-Milieu	399	37%	19 648 €
La Verpillière	1 302	44%	15 907 €
Villefontaine	4 734	52%	13 715 €
CAPI	21 852	46%	16 126 €
Isère	264 353	42%	17 661 €

Source DGI 2006



Une grande partie des foyers fiscaux gagne moins d'un SMIC par mois



A partir des chiffres diffusés par la DGI pour l'année 2006, il est possible de connaître, pour les communes comptant suffisamment de références, la répartition par tranche de revenus des foyers fiscaux.

Ainsi, on constate que pour les communes renseignées, une grande majorité de foyers fiscaux vivent avec un revenu inférieur ou égale à 12 000 € annuel, soit moins d'un SMIC par mois.

On note que pour les communes de Bourgoin-Jallieu, l'Isle-d'Abeau et Villefontaine, ce sont plus de la moitié des foyers fiscaux qui gagnent moins d'un SMIC par mois.

Plus des deux tiers des ménages peuvent prétendre à un logement aidé (type PLUS (1))

Les données issues de la Direction Générale des Impôts (Filocom) permettent également de distinguer différentes tranches de revenus au sein de la population de la communauté d'agglomération, et ce en fonction des plafonds de ressources retenus par les organismes HLM.

On constate qu'en 2005, 70% des ménages ont des revenus compatibles avec les plafonds HLM PLUS et plus d'un tiers d'entre eux se situe en-dessous des 60% de ces plafonds. A l'échelle nationale, 71% des ménages sont susceptibles d'intégrer le parc HLM au vu de leurs ressources et 35% se situent sous les 60% des plafonds. Ces données corroborent les analyses précédentes. A Bourgoin-Jallieu et Villefontaine et également l'Isle-d'Abeau, plus 40% des revenus sont compatibles avec les plafonds HLM PLAI.

(1) PLUS : Prêt Locatif à usage social (< 100% des plafonds HLM) – PLAI : Prêt Locatif Aidé d'insertion (< 60% des plafonds HLM) – PLS : Prêt Locatif Social (entre 100% et 130% des plafonds HLM)

	Niveau des revenus imposables en fonction des plafonds HLM							
	< 60% des plafonds compatible PLAI		Entre 60 et 100% compatible PLUS		100 à 130% compatible PLS		> 130%	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Badinières	60	35%	57	34%	27	16%	26	15%
Bourgoin-Jallieu	4 209	40%	3 595	34%	1 402	13%	1 420	13%
Chèzeneuve	29	27%	53	49%	27	25%		
Crachier	35	30%	57	49%	24	21%		
Domarin	100	21%	163	34%	84	17%	136	28%
Les Éparres	120	37%	106	33%	45	14%	55	17%
Four	85	26%	115	35%	65	20%	66	20%
L'Isle-d'Abeau	1 994	43%	1 592	34%	574	12%	516	11%
Maubec	108	21%	158	31%	83	16%	157	31%
Meyrié	29	10%	84	30%	67	24%	97	35%
Nivolas-Vermelle	256	32%	302	37%	119	15%	132	16%
Ruy	322	22%	487	33%	299	20%	362	25%
Saint-Alban-de-Roche	129	20%	226	35%	117	18%	182	28%
Saint-Quentin-Fallavier	644	34%	756	39%	308	16%	211	11%
Saint-Savin	273	23%	428	37%	230	20%	237	20%
Satolas-et-Bonce	160	25%	225	36%	126	20%	117	19%
Sérézin-de-la-Tour	62	26%	83	35%	40	17%	54	23%
Vaulx-Milieu	169	23%	253	34%	124	17%	195	26%
La Verpillière	723	34%	774	36%	337	16%	318	15%
Villefontaine	2 867	45%	2 164	34%	753	12%	618	10%
CAPI	12 480	36%	11 819	34%	4 965	14%	5 186	15%
Isère	147 728	32%	151 735	33%	70 944	15%	91 307	20%

Source FILOCOM 2005

Remarque : On ne peut pas, pour autant, déduire de cet indicateur, que 70% des ménages de la CAPI sont demandeurs d'un logement aidé. Néanmoins, il indique d'une part, qu'une large palette de ménages est susceptible d'intégrer le parc locatif aidé. D'autre part, il montre que toutes les communes, quel que soit leur profil, comportent une part de ménages dont les revenus justifieraient potentiellement une solution de logement aidé et qui aujourd'hui occupent, dans leur grande majorité, un autre type de logement.

Plus de 16 800 allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales

Des données de la Caisse d'Allocations Familiales apportent davantage d'informations concernant les niveaux de ressources des habitants et leur nature.

Au 31/12/2007, La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère comptait 16 843 allocataires de la CAF, soit l'équivalent de 41% des ménages.

Les allocataires sont principalement concentrés sur les villes de la CAPI : 28% de ces allocataires résident dans la commune de Bourgoin-Jallieu, 19% à l'Isle-d'Abeau et 23% à Villefontaine.

Ces communes accueillent une population plus diversifiée et plus précarisée compte tenu de l'offre en logement proposée.

	Nombre allocataires
Badinières	82
Bourgoin-Jallieu	4 717
Chézeneuve	63
Crachier	63
Domarin	163
Les Eparres	120
Four	136
L'Isle-d'Abeau	3 227
Maubec	196
Meyrié	122
Nivolas-Vermelle	319
Ruy Montceau	516
Saint-Alban-de-Roche	211
Saint-Quentin-Fallavier	909
Saint-Savin	443
Satolas-et -Boncel	286
Sérezin de la Tour	109
Vaulx-Millieu	290
La Verpillière	934
Villefontaine	3 937
CAPI	16 843
Isère	204 518

Source CAF Grenoble et Vienne 2007

► *Caractéristiques des allocataires*

Plus de la moitié des bénéficiaires des allocations de la CAF sur le territoire de la CAPI sont des couples avec enfants. Dans la plupart des communes la part est supérieure à 70%, et surtout pour les communes de Crachier, Four et Meyrie, qui accueillent surtout ce type de ménages.

La part des familles monoparentales et personnes isolées est supérieure en milieu urbain, où l'offre en petits logements est plus étoffée : 35% de personnes isolées à Bourgoin-Jallieu, alors que la moyenne de la CAPI est de 22%.

	Nombre d'allocataires	Personnes isolées		Famille monoparentale		Couple sans enfant		Couple avec enfants	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Badinières	82	9	11%	6	7%	0	0%	67	82%
Bourgoin-Jallieu	4 717	1 661	35%	774	16%	311	7%	1 971	42%
Chezeneuve	63	5	8%	NS	NS	NS	NS	54	86%
Crachier	63	NS	NS	5	8%	0	0%	57	90%
Domarin	163	13	8%	23	14%	NS	NS	125	77%
Les Eparres	120	18	15%	21	18%	NS	NS	77	64%
Four	136	5	4%	11	8%	NS	NS	119	88%
L'Isle-d'Abeau	3 227	566	18%	672	21%	87	3%	1 902	59%
Maubec	196	16	8%	20	10%	5	3%	155	79%
Meyrie	122	6	5%	8	7%	NS	NS	107	88%
Nivolas-Vermelle	319	59	18%	51	16%	11	3%	198	62%
Ruy	516	56	11%	47	9%	13	3%	400	78%
Saint-Alban-de-Roche	211	21	10%	20	9%	6	3%	164	78%
Saint-Quentin-Fallavier	909	157	17%	151	17%	39	4%	562	62%
Saint-Savin	443	33	7%	51	12%	7	2%	352	79%
Satolas-et -Bonce	286	25	9%	26	9%	NS	NS	231	81%
Serezin de la Tour	109	NS	NS	6	6%	5	5%	94	86%
Vaulx-Milieu	290	31	11%	46	16%	8	3%	205	71%
La Verpillière	934	180	19%	117	13%	57	6%	580	62%
Villefontaine	3 937	872	22%	815	21%	175	4%	2 075	53%
CAPI	16 843	3 733	22%	2 870	17%	724	4%	9 495	56%

Source CAF Grenoble et Vienne 2007

■ Nature des prestations perçues

La répartition des prestations par type montre la très forte représentation des prestations d'entretien et des aides à l'enfance, soit 87%. Un certain nombre de personnes perçoivent des aides liées à la monoparentalité telle que l'API (allocation parent isolé). Ces aides concernent en moyenne 6% des allocataires dans l'agglomération. Ces ménages monoparentaux bénéficient souvent d'autres aides de la CAF, notamment celles liées à l'enfance

Les aides au logement concernent près de la moitié des allocataires (46%). A Bourgoin-Jallieu et Villefontaine la part des allocataires bénéficiaires de ces aides est plus élevée (respectivement 54% et 59%).

	Nombre d'allocataires	Prestation entretien et enfance		Prestation invalidité		Prestation monoparentalité		Précarité: RMI		Prestations liées au logement	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Badinières	82	94	115%	5	6%	nr	nr	NS	NS	8	10%
Bourgoin-Jallieu	4 717	3 117	66%	418	9%	286	6%	462	10%	2 570	54%
Chezeneuve	63	72	114%	nr	nr	nr	nr	nr	nr	nr	v
Crachier	63	79	125%	nr	nr	nr	v	0	nr	nr	nr
Domarin	163	174	107%	nr	nr	nr	nr	nr	nr	42	nr
Les Eparres	120	117	98%	13	11%	5	4%	8	7%	37	31%
Four	136	155	114%	5	4%	nr	nr	nr	nr	nr	nr
L'Isle-d'Abeau	3 227	3 088	96%	136	4%	232	7%	138	4%	1 657	nr
Maubec	196	202	103%	13	7%	7	4%	7	4%	21	11%
Meyrie	122	135	111%	nr	nr	nr	nr	0	0%	v	nr
Nivolos-Vermelle	319	298	93%	20	6%	18	6%	16	5%	114	nr
Ruy	516	528	102%	28	5%	7	1%	15	3%	61	12%
Saint-Alban-de-Roche	211	221	105%	17	8%	5	2%	6	3%	19	9%
Saint-Quentin-Fallavier	909	835	92%	58	6%	47	5%	47	5%	313	34%
Saint-Savin	443	480	108%	18	4%	13	3%	14	3%	69	16%
Satolas-et -Bonice	286	320	112%	15	5%	11	4%	nr	nr	27	9%
Serezin de la Tour	109	130	119%	5	5%	nr	nr	nr	nr	nr	nr
Vaulx-Milieu	290	292	101%	15	5%	19	7%	nr	nr	68	nr
La Verpillière	934	828	89%	60	6%	46	5%	45	5%	346	37%
Villefontaine	3 937	3 455	88%	233	6%	331	8%	280	7%	2 320	59%
CAPI	16 843	14 620	87%	1 059	6%	1 027	6%	1 038	6%	7 685	46%

Source CAF Grenoble et Vienne 2007

■ *Des aides qui soulignent la présence de fragilités sociales essentiellement dans les villes*

En 2007, le nombre de RMIstes s'élève à 1 038 sur le territoire de la CAPI. Les RMIstes sont essentiellement concentrés sur les communes principales de l'agglomération : Bourgoin-Jallieu (regroupe 44% des RMIstes de la CAPI), l'Isle-d'Abeau (13% des RMIstes) et Villefontaine (27% des RMIstes). Cela met en évidence une certaine précarité au sein de ces communes.

Ce phénomène de concentration au sein des villes centre de l'agglomération est également vrai pour les bénéficiaires de l'Allocation Parent Isolé et l'Allocation Adulte Handicapé, mais dans une moindre mesure, en termes de proportion.

	API Allocation Parent Isolé	AAH Allocation Adulte Handicapé	RMI Revenu Minimum d'Insertion
Badinières	0	NS	NS
Bourgoin-Jallieu	62	360	462
Chezeneuve	0	NS	NS
Crachier	0	0	0
Domarin	0	NS	NS
Les Eparres	NS	8	8
Four	NS	NS	NS
L'Isle-d'Abeau	66	85	138
Maubec	0	8	7
Meyrie	0	NS	0
Nivolas-Vermelle	NS	16	16
Ruy	0	20	15
Saint-Alban-de-Roche	0	9	6
Saint-Quentin-Fallavier	12	42	47
Saint-Savin	0	11	14
Satolas-et -Bonce	NS	13	NS
Serezin de la Tour	0	NS	NS
Vaulx-Milieu	5	11	NS
La Verpillière	11	45	45
Villefontaine	90	178	280
CAPI	246	806	1 038
Isère	2 277	11 474	12 555

Source CAF Grenoble et Vienne 2007

■ 1 038 bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion, soit 3% des ménages

Fin 2007, la CAF recensait 1 038 bénéficiaires du RMI soit 3% des ménages, identique à la moyenne départementale. Cette donnée paraît souligner la présence de ménages fragiles sur l'agglomération. En particulier à Bourgoin-Jallieu et Villefontaine, où 4,3% des ménages touchent le RMI.

Concernant les autres communes du territoire de la CAPI, la part de RMIstes reste assez marginale.

	Nb de RMIstes	% ménages 2005 (Filocom)
Badinières	NS	NS
Bourgoin-Jallieu	462	4,3%
Chèzeneuve	NS	NS
Crachier	0	0,0%
Domarin	NS	NS
Les Eparres	8	2,2%
Four	NS	NS
L'Isle-d'Abeau	138	2,9%
Maubec	7	1,3%
Meyrie	0	0,0%
Nivolas-Vermelle	16	1,8%
Ruy Montceau	15	1,0%
Saint-Alban-de-Roche	6	0,9%
Saint-Quentin-Fallavier	47	2,4%
Saint-Savin	14	1,2%
Satolas-et -Bonce	NS	NS
Serezin de la Tour	NS	NS
Vaulx-Milieu	NS	NS
La Verpillière	45	2,1%
Villefontaine	280	4,3%
CAPI	1 038	3%
Isère	12 555	3%

Une activité économique locale dynamique

- ▶ En 1999, un taux d'emploi de 1,09
 - * il est légèrement excédentaire sur l'ensemble
 - * deux réels pôles d'emploi : Bourgoin-Jallieu et Saint Quentin Fallavier
 - * une vocation résidentielle marquée ailleurs, mais un maillage de zones d'activité dense sur le territoire

- ▶ Une dynamique économique locale
 - * La zone de Chesnes : plus de 10 500 emplois
 - * Le tertiaire domine mais l'importance de l'industrie subsiste
 - * Le tissu économique s'appuie sur un grand nombre de zones d'activités économiques

- ▶ Un taux de chômage en baisse par rapport à 1999
 - * 10% dans le bassin d'emploi de Saint Quentin Fallavier au nouveau recensement (contre 11,4% en 1999)
 - * un nombre de demandeurs d'emplois en baisse, soit une diminution de 9,8% entre 2005 et 2006

Des ménages plutôt modestes en moyenne, mais des disparités importantes

- ▶ Un niveau de revenus plutôt modeste, de 16 126 € annuels en moyenne par foyer fiscal en 2006 (DGI)
 - * une moyenne inférieure à celle du département (17 661€) et à la moyenne nationale (17 165 €)
 - * des ménages fragiles à Bourgoin-Jallieu et Villefontaine avec une moyenne inférieure à 15 K€
 - * une grande partie des foyers fiscaux gagnent moins d'un SMIC par mois
 - * 3% des ménages sont bénéficiaires du RMI (CAF 2007)
 - * ces indicateurs laissant présager certaines situations de grande précarité
 - * 70% (contre 71% en moyenne en France) des ménages sont éligibles au logement aidé (PLUS)

3. Cadrage statistique du parc de logements

Selon le recensement de l'INSEE, la CAPI comptait 33 455 logements en 1999, soit 5 146 logements de plus qu'en 1990. Selon Filocom, le parc global s'élèverait à 38 594 logements en 2005 contre 36 195 en 2001 selon la même source (soit 2 399 logements supplémentaires entre 2001 et 2005).

	Nombre de logements	Résidences Principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Badinières	222	195	88%	11	5%	16	7%
Bourgoin-Jallieu	12 085	10 869	90%	169	1%	1 047	9%
Chézeneuve	191	167	87%	Nr	Nr	Nr	Nr
Crachier	176	159	90%	Nr	Nr	Nr	Nr
Domarin	583	538	92%	Nr	Nr	Nr	Nr
Les Éparres	402	361	90%	13	3%	28	7%
Four	405	360	89%	18	4%	27	7%
L'Isle-d'Abeau	5 338	4 826	90%	22	0%	490	9%
Maubec	590	542	92%	24	4%	24	4%
Meyrié	334	313	94%	Nr	Nr	Nr	Nr
Nivolas-Vermelle	940	868	92%	20	2%	52	6%
Ruy	1 668	1 512	91%	57	3%	99	6%
Saint-Alban-de-Roche	780	693	89%	19	2%	68	9%
Saint-Quentin-Fallavier	2 103	1 959	93%	40	2%	104	5%
Saint-Savin	1 326	1 205	91%	42	3%	79	6%
Satolas-et-Bonce	714	666	93%	20	3%	28	4%
Sérézin-de-la-Tour	295	267	91%	12	4%	16	5%
Vaulx-Milieu	832	773	93%	24	3%	35	4%
La Verpillière	2 566	2 176	85%	27	1%	363	14%
Villefontaine	7 044	6 527	93%	27	0%	490	7%
CA Porte de l'Isère	38 594	34 976	91%	575	1%	3 043	8%
Isère	568 420	483 239	85%	45 512	8%	39 669	7%

Source : Filocom 2005 DRE Rhône Alpes

La base Filocom ne diffuse pas les données lorsqu'elles sont inférieures à 11 unités, par respect du secret statistique

En 2005 les logements vacants représentent une part relativement modérée du parc de logements (8%), même si elle se situe légèrement au dessus de la moyenne du département de l'Isère (7%). Plus précisément, la vacance est plus importante dans les principales communes de l'agglomération : Bourgoin-Jallieu (9%), L'Isle-d'Abeau (9%) et La Verpillière (où la part de logements vacants est la plus forte sur le territoire de l'intercommunalité : 14%). En 2005, la part des résidences secondaires reste très, largement en dessous de la moyenne du département (8%). Sur la période 2001-2005, on enregistre une légère baisse du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, au profit de la remise en marché et de l'occupation permanente des logements

3.1 LE PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES

Une évolution limitée entre 2001 et 2005

	Nombre de résidences principales INSEE		Evolution		Nombre de résidences principales Filocom		Evolution	
	1990	1999	Nb	Taux annuel	2001	2005	Nb	Taux annuel
Badinières	134	153	19	1,48%	174	195	21	2,89%
Bourgoin-Jallieu	8 962	9 729	767	0,92%	10 468	10 869	401	0,94%
Chézeneuve	107	130	23	2,19%	142	167	25	4,14%
Crachier	108	143	35	3,17%	150	159	9	1,47%
Domarin	461	520	59	1,35%	532	538	6	0,28%
Les Éparres	274	314	40	1,53%	347	361	14	0,99%
Four	249	316	67	2,68%	331	360	29	2,12%
L'Isle-d'Abeau	1 753	3 826	2 073	9,06%	4 192	4 826	634	3,58%
Maubec	401	477	76	1,95%	494	542	48	2,35%
Meyrié	232	286	54	2,35%	303	313	10	0,82%
Nivolas-Vermelle	605	710	105	1,79%	806	868	62	1,87%
Ruy	1 056	1 330	274	2,60%	1 444	1 512	68	1,16%
Saint-Alban-de-Roche	533	649	116	2,21%	658	693	35	1,30%
Saint-Quentin-Fallavier	1 574	1 858	284	1,86%	1 911	1 959	48	0,62%
Saint-Savin	840	986	146	1,80%	1 048	1 205	157	3,55%
Satolas-et-Bonce	431	563	132	3,01%	590	666	76	3,08%
Sérézin-de-la-Tour	183	220	37	2,07%	232	267	35	3,58%
Vaulx-Milieu	658	731	73	1,18%	759	773	14	0,46%
La Verpillière	1 791	1 954	163	0,97%	2 098	2 176	78	0,92%
Villefontaine	5 134	6 075	941	1,89%	6 152	6 527	375	1,49%
CA Porte de l'Isère	25 486	30 970	5 484	2,19%	32 831	34 976	2 145	1,59%
Isère	371 144	429 047	57 903	1,62%	450 661	483 239	32 578	1,76%

Source : INSEE RGP 1999, Filocom 2001 et 2005 DRE Rhône Alpes

On ne peut pas strictement comparer les données de l'INSEE et celles du fichier Filocom, mais chacune d'entre elles nous permet de juger de l'évolution du parc des résidences principales sur différentes périodes.

En 1999, l'intercommunalité comptait 30 970 résidences principales, suite à une évolution annuelle du nombre de résidences de +2,19% depuis 1990, soit 5 484 résidences principales supplémentaires. Cette progression est largement plus forte que celle constatée sur le département, ce qui s'explique par la pression résidentielle venue de l'agglomération lyonnaise et l'effet encore sensible de constitution de la Ville Nouvelle sur l'Isle-d'Abeau.

Au regard des données plus récentes de Filocom, le rythme de progression semble être singulièrement réduit (+1,59% par an) entre 2001 et 2005, pour finalement se situer en dessous de la moyenne départementale.

Un parc relativement récent

Remarque statistique :

La base de données Filocom, en raison du respect du secret statistique, ne précise pas les volumes inférieurs ou égaux à 11.

	Avant 1948		1949-1967		1968-1981		1982-1998		Après 1998	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Badinières	76	44%	Nr	Nr	20	12%	46	27%	31	18%
Bourgoin-Jallieu	2 686	25%	2 502	24%	3 097	29%	1 671	16%	604	6%
Chézeneuve	50	34%	Nr	Nr	30	21%	31	21%	34	23%
Crachier	61	46%	Nr	Nr	20	15%	40	30%	13	10%
Domarin	110	21%	38	7%	217	41%	139	26%	24	5%
Les Éparres	163	49%	51	15%	23	7%	82	25%	14	4%
Four	152	46%	Nr	Nr	63	19%	77	23%	42	13%
L'Isle-d'Abeau	322	7%	Nr	Nr	105	2%	3 492	73%	836	18%
Maubec	162	30%	50	9%	101	19%	167	31%	55	10%
Meyrié	44	15%	Nr	Nr	139	47%	90	30%	23	8%
Nivolas-Vermelle	270	32%	84	10%	178	21%	195	23%	130	15%
Ruy	414	28%	65	4%	389	26%	483	32%	152	10%
Saint-Alban-de-Roche	284	41%	26	4%	162	24%	171	25%	43	6%
Saint-Quentin-Fallavier	299	16%	169	9%	792	41%	606	31%	63	3%
Saint-Savin	416	35%	42	4%	239	20%	291	24%	205	17%
Satolas-et-Bonce	193	31%	Nr	Nr	84	14%	238	38%	105	17%
Sérézin-de-la-Tour	96	38%	Nr	Nr	52	21%	57	23%	47	19%
Vaulx-Milieu	183	25%	Nr	Nr	263	36%	251	34%	34	5%
La Verpillière	345	16%	249	12%	1 053	50%	345	16%	127	6%
Villefontaine	395	6%	Nr	Nr	2 886	45%	2 860	44%	295	5%
CA Porte de l'Isère	6 771	20%	3 390	10%	9 954	29%	11 332	33%	2 877	8%
Isère	136 308	29%	84 664	18%	109 403	23%	103 826	22%	34 107	7%

Source : Filocom 2005 – DRE Rhône Alpes

Le parc est globalement assez récent, avec près de deux tiers des constructions qui ont été réalisées entre 1968 et 1998 (62%). La part des logements plus récents est beaucoup plus faible (seulement 8% des logements ont été construits après 1998), même si certaines communes se sont davantage développées à partir de 1998 : Badinières (18%), Chézeneuve (23%), Isle-D'abeau (18%), Sérézin-de-la-Tour (19%)... Dans les petites communes à dominante rurale, le parc de logements est majoritairement ancien (construction antérieure à 1948) : aux Eparres (49%), Four (46%), Crachier (46%), Badinières (44%) et Saint Alban de la Roche (41%). Ces communes possèdent souvent un cœur ancien qui peut poser des problématiques de réhabilitation et d'adaptation des logements).

Un parc équilibré entre propriétaires et locataires, avec néanmoins une part importante de locataires HLM

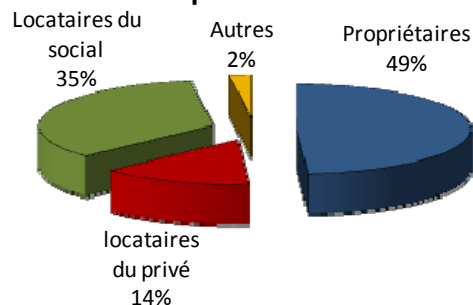
Remarque statistique :

Le statut d'occupation n'est pas renseigné pour toutes les résidences principales de la base Filocom. Les pourcentages proposés ci-dessus sont calculés sur le total des résidences principales pour lesquelles le statut d'occupation est renseigné.

	Nombre de résidences principales	Propriétaires		Locataires privé		Locataires HLM	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Badinières	195	157	81%	25	13%	11	6%
Bourgoin-Jallieu	10 869	4 413	41%	2 739	25%	3 408	31%
Chèzeneuve	167	146	87%	13	8%	0	0%
Crachier	159	137	86%	17	11%	0	0%
Domarin	538	401	75%	47	9%	80	15%
Les Éparres	361	255	71%	56	16%	38	11%
Four	360	309	86%	28	8%	12	3%
L'Isle-d'Abeau	4 826	1 410	29%	551	11%	2 817	58%
Maubec	542	455	84%	44	8%	36	7%
Meyrié	313	278	89%	13	4%	13	4%
Nivolas-Vermelle	868	542	62%	167	19%	148	17%
Ruy	1 512	1 271	84%	175	12%	58	4%
Saint-Alban-de-Roche	693	557	80%	110	16%	19	3%
Saint-Quentin-Fallavier	1 959	1 178	60%	148	8%	603	31%
Saint-Savin	1 205	1 010	84%	126	10%	57	5%
Satolas-et-Bonce	666	564	85%	84	13%	0	0%
Sérézin-de-la-Tour	267	239	90%	Nr	Nr	Nr	Nr
Vaulx-Milieu	773	561	73%	58	8%	145	19%
La Verpillière	2 176	1 222	56%	334	15%	563	26%
Villefontaine	6 527	2 076	32%	202	3%	4 173	64%
CA Porte de l'Isère	34 976	17 181	49%	4 955	14%	12 189	35%
Isère	483 239	283 483	59%	109 515	23%	75 334	16%

Source : Filocom 2005 DRE Rhône Alpes

Statuts d'occupation en 2005 d'après Filocom



Les occupants du parc des résidences principales semblent se répartir de manière assez équilibrée sur les différents segments de marché, entre propriétaires et locataires (49% du total des résidences principales).

Néanmoins, la part des locataires est essentiellement dominée par des locataires du parc locatif social, soit 35% des locataires sur l'ensemble du parc. Il s'agit d'une moyenne qui est largement au dessus de celle du département. Cette forte présence de logements sociaux sur le territoire est essentiellement liée à l'histoire de la création des communes de la Ville Nouvelle (aménageur public).

La part des locataires du privé demeure assez faible comparativement à la moyenne départementale (14% contre 23%).

Il existe de fortes disparités entre les communes concernant la répartition du parc de logements en locatif social. En effet, il se concentre essentiellement sur Villefontaine (34% du parc de la CAPI), l'Isle-d'Abeau (23% du parc global) et Bourgoin-Jallieu (28% du parc), et également dans une moindre mesure, sur les communes Saint Quentin Fallavier et la Verpillière. Dans les petites communes rurales, le statut de propriétaire domine, souvent à plus de 80%.

L'individuel domine légèrement

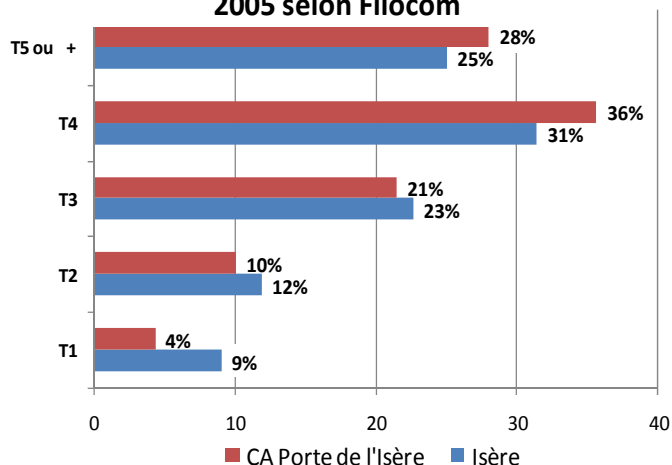
Remarque statistique :

Le détail individuel / collectif n'est pas renseigné pour toutes les résidences principales. Les pourcentages proposés ci-dessus sont calculés sur le total des résidences principales renseignées.

	Nombre de résidences principales	Individuel		Collectif	
		Nb	%	Nb	%
Badinières	195	177	91%	18	9%
Bourgoin-Jallieu	10 869	3 218	30%	7 651	70%
Chèzeneuve	167	Nr	Nr	Nr	Nr
Crachier	159	Nr	Nr	Nr	Nr
Domarin	538	447	83%	91	17%
Les Éparres	361	276	76%	85	24%
Four	360	333	93%	27	8%
L'Isle-d'Abeau	4 826	2 971	62%	1 855	38%
Maubec	542	474	87%	68	13%
Meyrié	313	291	93%	22	7%
Nivolas-Vermelle	868	600	69%	268	31%
Ruy	1 512	1 336	88%	176	12%
Saint-Alban-de-Roche	693	615	89%	78	11%
Saint-Quentin-Fallavier	1 959	1 444	74%	515	26%
Saint-Savin	1 205	1 107	92%	98	8%
Satolas-et-Bonce	666	612	92%	54	8%
Sérézin-de-la-Tour	267	249	93%	18	7%
Vaulx-Milieu	773	592	77%	181	23%
La Verpillière	2 176	1 249	57%	927	43%
Villefontaine	6 527	3 094	47%	3 433	53%
CA Porte de l'Isère	34 976	19 397	55%	15 579	45%
Isère	483 239	228 640	47%	254 599	53%

Source : Filocom 2005 DRE Rhône Alpes

Typologie des résidences principales en 2005 selon Filocom

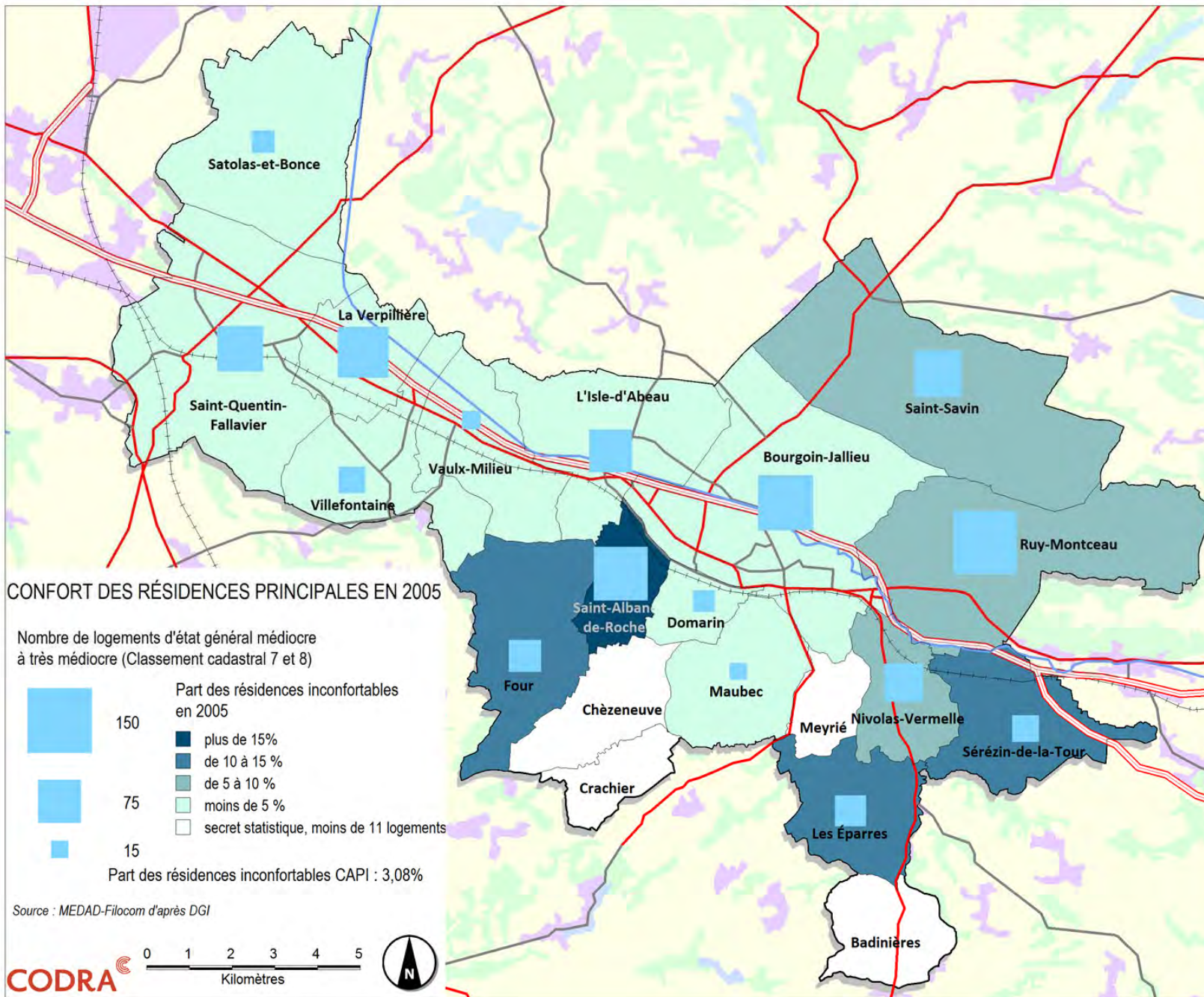


Au global, le parc de résidences principales est relativement équilibré entre individuel et collectif. Plus de la moitié du parc est toutefois en individuel (55% contre 47% à l'échelle départementale). Toutefois la répartition apparaît plus contrastée à l'échelle des communes : une grande majorité d'entre elles compte plus de 80% d'individuel.

Seules les plus grosses villes de Bourgoin-Jallieu et Villefontaine comptent une majorité de collectif.

Les grands logements dominent le parc : près des deux-tiers du parc (64%) comportent au moins 4 pièces. Les T4 et T5 ou + sont sur-représentés dans un territoire qui en comporte déjà beaucoup.

Les petits logements sont à l'inverse bien plus rares : seulement 4% de T1 et 10% de T2. La Ville Nouvelle a été conçue en priorité pour accueillir des familles. Quant au reste du territoire, encore à dominante rurale, la prépondérance de la maison individuelle entraîne de grandes typologies. Seule la ville de Bourgoin-Jallieu présente légèrement plus de diversité avec 17% de petites typologies, ce qui demeure assez faible. Confronté à la forte jeunesse de la population, et aux besoins de décohabitation qui devraient en découler, cette composition du parc peut s'avérer problématique.



Un bon niveau de confort, lié à l'histoire urbaine récente

Le classement cadastral :

Ce classement établi par la DGI permet d'évaluer un volume de logements jugés en état médiocre à très médiocre. Il est nécessaire de préciser en amont, que ce classement cadastral, s'établit selon divers aspects relatifs au logement et que les bases cadastrales souffrent en général de n'avoir pas été révisées de façon uniforme dans le temps.

Les catégories de classement cadastral inférieures à 5 correspondent aux logements en bon état.

La catégorie 6 aux logements d'état de confort moyen.

Les catégories 7 et 8 regroupent les logements d'état général médiocre à très médiocre, c'est à dire :

- des bâtiments d'aspect architectural plus ou moins délabré
- une qualité de construction allant jusqu'à particulièrement déficiente
- une relative exigüité des pièces
- l'absence de pièces de réception
- l'absence courante de locaux d'hygiène
- des WC parfois extérieurs
- l'absence courante d'autres équipements (chauffage central, ascenseur...)
- une impression d'ensemble médiocre à très médiocre.

Les données issues de la Direction Générale des Impôts (DGI - Filocom) nous permettent d'actualiser les informations fournies par le recensement de l'INSEE de 1999, jusque alors seules références disponibles (avec des critères différents, l'indicateur retenu par Filocom est le classement cadastral).

On recense 1 053 résidences principales en état médiocre ou très médiocre sur la CAPI : 3% du parc, soit une part inférieure à la moyenne départementale. De plus, à l'échelle de l'agglomération le patrimoine est relativement récent (lié à l'histoire de la construction du territoire), par conséquent les logements sont de manière générale en bon état (87% du parc de résidences principales).

	Nb de résidences principales renseignées	Classement Cadastral ≤5		Classement Cadastral 6		Classement Cadastral 7 et 8	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Badinières	131	118	90%	13	10%	0	0%
Bourgoin-Jallieu	10 555	9 420	89%	1 021	10%	114	1%
Chézeneuve	119	119	100%	0	0%	nr	nr
Crachier	130	130	100%	0	0%	v	nr
Domarin	511	453	89%	35	7%	23	5%
Les Éparres	349	215	62%	93	27%	41	12%
Four	335	238	71%	52	16%	45	13%
L'Isle-d'Abeau	4 778	4 608	96%	97	2%	73	2%
Maubec	535	429	80%	90	17%	16	3%
Méryrié	277	277	100%	0	0%	nr	nr
Nivolas-Vermelle	857	619	72%	177	21%	61	7%
Ruy	1 504	1 131	75%	229	15%	144	10%
Saint-Alban-de-Roche	686	454	66%	121	18%	111	16%
Saint-Quentin-Fallavier	1 929	1 224	63%	625	32%	80	4%
Saint-Savin	1 193	845	71%	263	22%	85	7%
Satolas-et-Bonce	616	499	81%	92	15%	>25	4%
Sérézin-de-la-Tour	239	162	68%	45	19%	>32	13%
Vaulx-Milieu	744	644	87%	83	11%	>17	2%
La Verpillière	2 052	1 766	86%	188	9%	>98	5%
Villefontaine	6 433	6 372	99%	28	0%	33	1%
CA Porte de l'Isère	34 233	29 779	87%	3 401	10%	1 053	3%
Isère	468 332	335 287	72%	114 876	25%	18 169	4%

Source : Filocom 2005 DRE Rhône Alpes

Dans les différentes communes du territoire, il semblerait que l'amélioration des logements se fasse au gré des rachats de biens par de nouveaux acquéreurs. La tension de la demande ces dernières années a provoqué un intérêt pour tous types de biens, y compris des logements nécessitant des travaux.

Pour autant, il reste probablement, comme l'indiquent les données Filocom, une petite part de propriétaires occupants, souvent âgés, qui souffrent encore d'inconfort. Sur chaque commune, cela représente entre une vingtaine et une centaine (Ruy-Montceau) de propriétaires.

La part de l'inconfort chez les locataires privés est similaire (5%). Cela représente environ 270 logements.

Certaines réhabilitations menées pour transformer d'anciens bâtis en locatifs ont pu être faites de façon sommaire. Par ailleurs, la détente sur le marché locatif peut conduire à une stigmatisation des biens anciens manquant de confort ou simplement en mauvais état (usure, ancienneté)... il s'agit d'un patrimoine à surveiller pour éviter davantage de dévalorisation, dans le cas où les propriétaires n'auraient pas les moyens de le remettre à niveau.

L'existence de ce patrimoine peut amener les communes à réfléchir aux moyens envisageables pour rénover et réhabiliter leur patrimoine (incitation des habitants, ANAH...). Ainsi la commune de Saint Alban-de-Roche constituée autour d'un cœur village ancien, et qui possède quelques maisons dégradées ou inoccupées (environ 70 logements).

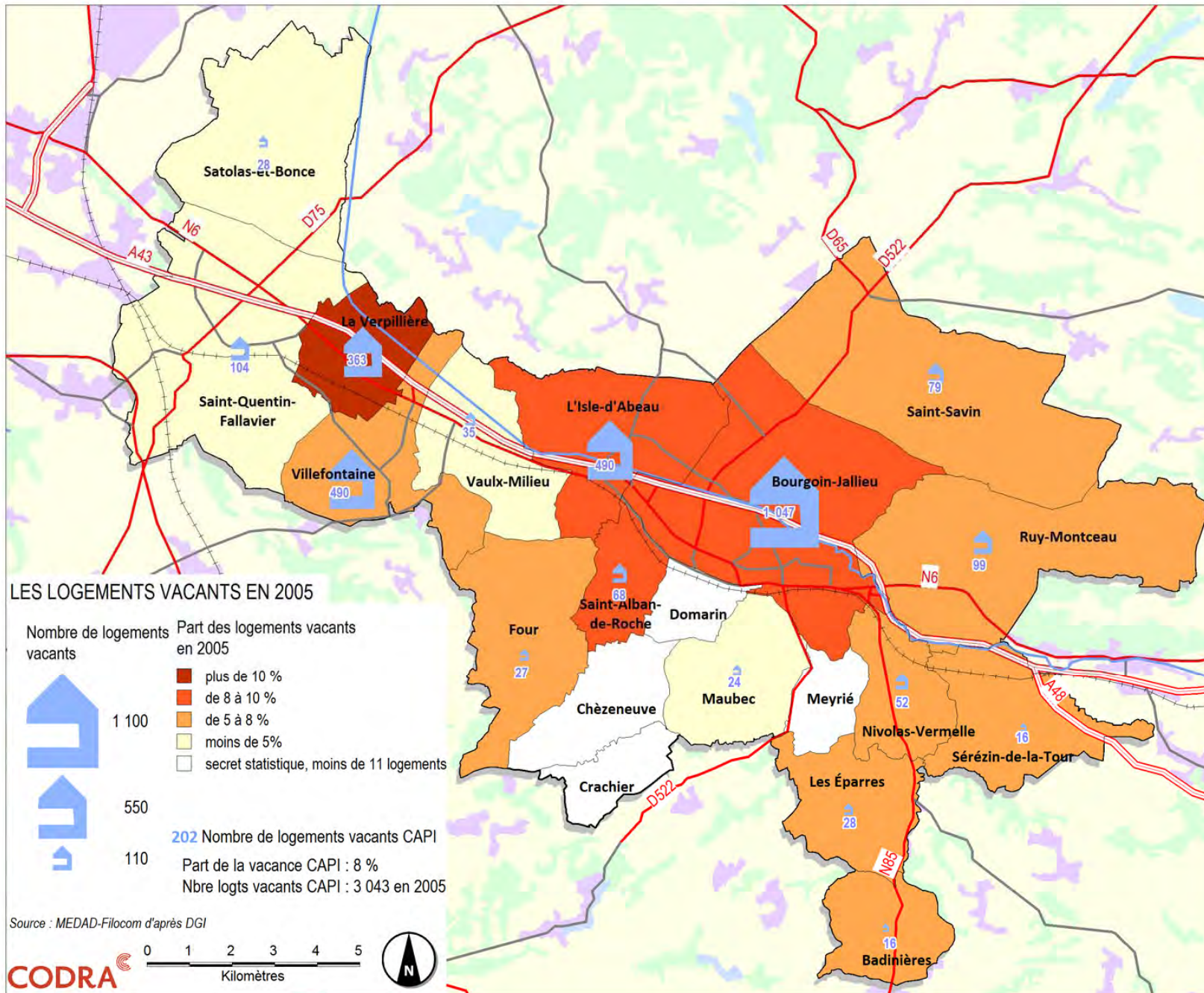
La problématique est actuellement examinée à l'échelle intercommunale.

Le territoire n'a pas fait l'objet d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat depuis plusieurs dizaines d'années.

Si les indicateurs d'inconfort ne sont pas alarmants, il apparaît nécessaire de veiller au bon entretien du parc existant.

	Classement cadastral 7-8					
	Propriétaires occupants		Locataires du privé		Total résidences principales	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Badinières	nr	nr	nr	nr	0	0%
Bourgoin-Jallieu	50	1%	64	2%	114	1%
Chézeneuve	nr	nr	0	0%	0	0%
Crachier	nr	nr	nr	nr	0	0%
Domarin	23	6%	nr	nr	23	5%
Les Éparres	28	11%	13	23%	41	12%
Four	31	10%	14	50%	45	13%
L'Isle-d'Abeau	61	4%	12	2%	73	2%
Maubec	16	4%	0	0%	16	3%
Méyrié	nr	nr	nr	nr	0	0%
Nivolas-Vermelle	41	8%	20	12%	61	7%
Ruy-Montceau	110	9%	34	19%	144	10%
Saint-Alban-de-Roche	82	15%	29	26%	111	16%
Saint-Quentin-Fallavier	67	6%	13	9%	80	4%
Saint-Savin	69	7%	16	13%	85	7%
Satolas-et-Bonce	25	4%	nr	nr	25	4%
Sérézin-de-la-Tour	32	13%	nr	nr	32	13%
Vaulx-Milieu	17	3%	nr	nr	17	2%
La Verpillière	73	6%	25	7%	98	5%
Villefontaine	33	2%	nr	nr	33	1%
CA Porte de l'Isère	784	5%	269	5%	1 053	3%
Isère	12 836	5%	5 273	5%	18 169	4%

Source : Filocom 2005 DRE Rhône Alpes



Les réhabilitations diffuses réalisées ces dernières années

Entre 2000 et 2005, 586 logements ont reçu une subvention de l'ANAH sur le territoire, soit environ une centaine par an. Ces subventions ont conduit à la remise en marché de 101 logements vacants (l'équivalent de 3% du stock de logements vacants de 2005) et amélioré 323 logements (l'équivalent de 30% du stock de résidences principales en mauvais état de confort en 2005). L'ANAH a récemment réévalué ses niveaux de loyers plafonds pour le conventionnement

Dossiers ANAH sur les communes de la CAPI de 2000 à 2005							
	Nombre de dossiers	Logements subventionnés	Logements améliorés	Logements conventionnés	Logements intermédiaires	Logements à loyer maîtrisé PCS	Logements remis en marché
Bourgoin-Jallieu	126	403	175	4		4	67
Domarin	22	3	1				
Maubec	2	2	2				1
Ruy-Montceau	18	18	16	2		2	5
St Alban de Roche	6	6	6				3
St Savin	8	8	7	2		2	3
Satolas-et -Bonce	3	3	3				3
La Verpillière	13	15	13		1	1	4
Four	2	2	2				1
L'Isle-d'Abeau	5	10	5				
St Quentin Fallavier	31	31	25				1
Vaulx-Milieu	8	8	5		1	1	3
Villefontaine	12	13	13				2
TOTAL	302	586	323	8	2	11	101

Source : ANAH DDE Isère

Les opérations concertées

Les dernières OPAH conséquentes menées sur le territoire remontent au début des années 1990. Elles avaient permis notamment de remettre en marché une centaine de logements vacants sur Bourgoin-Jallieu.

La commune de Bourgoin-Jallieu a connu des interventions ciblées sur certaines parties de son patrimoine (des OPAH ont été menées il y a plusieurs années sur des copropriétés dégradées notamment).

Aujourd'hui elle a le projet de mettre en place une OPAH TB, centrée autour des économies d'énergie. Un audit est en cours auprès des commerçants.

Le potentiel existant sur la CAPI laisse à penser qu'il existe encore des marges de manœuvre pour la réhabilitation du parc. Certaines communes rurales réalisent des améliorations grâce à la PALULOS afin de réaliser une offre locative bon marché. D'après les opérateurs de l'habitat privé, ce besoin est réel dans les petites communes et une OPAH pourrait trouver sens dans cet objectif. Les éléments sur le parc vacant permettent de compléter cette appréciation du potentiel pour des nouveaux dispositifs.

3.2 UN PARC DES LOGEMENTS VACANTS EN LEGERE AUGMENTATION

3 043 logements vacants en 2005, soit 8% du parc de logements

La vacance selon l'INSEE :

Un logement vacant est un logement sans occupant, disponible à la vente ou à la location.

Sont concernés : les logements neufs ou achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que les titulaires n'occupent pas à la date du recensement (en attente de règlement de succession, de liquidation judiciaire, etc.), conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, conservés par le propriétaire pour un usage futur au profit de parents ou d'amis, gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire.

La vacance selon Filocom :

Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier.

Cette définition est susceptible de surestimer la vacance frictionnelle (correspondant au temps de latence qui existe lors des changements d'occupant notamment).

Remarque : le fichier fiscal n'enregistre qu'avec un certain retard les radiations du parc.

Les données de la vacance issues de la Direction Générale des Impôts (Filocom) sont bien supérieures à celles de l'INSEE. Cette différence provient en partie de la différence de définition de la vacance ainsi que de son mode d'enregistrement (cf. l'encadré ci-contre). Les données de Filocom pourraient donc être légèrement surestimées.

	Nb de logements vacants INSEE		Evolution 1990-1999		Nb de logements vacants Filocom		Evolution 2001-2005	
	1990	1999	Nb	Taux	2001	2005	Nb	Taux
Badinières	22	17	-5	-23%	14	16	2	14%
Bourgoin-Jallieu	801	650	-151	-19%	887	1 047	160	18%
Chèzeneuve	11	7	-4	-36%	Nr	Nr	Nr	Nr
Crachier	10	2	-8	-80%	Nr	Nr	Nr	Nr
Domarin	26	26	0	0%	Nr	Nr	Nr	Nr
Les Éparres	23	14	-9	-39%	22	28	6	27%
Four	16	16	0	0%	19	27	8	42%
L'Isle-d'Abeau	134	330	196	146%	407	490	83	20%
Maubec	14	18	4	29%	22	24	2	9%
Meyrié	3	9	6	200%	Nr	Nr	Nr	Nr
Nivolas-Vermelle	31	30	-1	-3%	41	52	11	27%
Ruy	56	56	0	0%	77	99	22	29%
Saint-Alban-de-Roche	43	27	-16	-37%	67	68	1	1%
Saint-Quentin-Fallavier	60	60	0	0%	119	104	-15	-13%
Saint-Savin	29	38	9	31%	68	79	11	16%
Satolas-et-Bonce	21	12	-9	-43%	22	28	6	27%
Sérézin-de-la-Tour	8	10	2	25%	13	16	3	23%
Vaulx-Milieu	16	23	7	44%	31	35	4	13%
La Verpillière	134	99	-35	-26%	347	363	16	5%
Villefontaine	420	427	7	2%	528	490	-38	-7%
CA Porte de l'Isère	1 878	1 871	-7	-0,4%	2 739	3 043	304	11%
Isère	30 027	27 517	-2 510	-8%	41 125	39 669	-1 456	-4%

Source : INSEE et Filocom

■ La vacance selon l'INSEE

En 1999, le nombre de logements vacants s'élevait à 1 871 sur le territoire de l'agglomération, soit un taux de vacance relativement modéré de 5,6%.

Entre 1990 et 1999, l'INSEE indiquait une baisse très légère du nombre de logements vacants (-0,4%), soit 7 logement vacants de moins. Cette tendance à la baisse était plus forte sur le département de l'Isère, avec une diminution de 8% entre 1990 et 1999 (soit moins 2 510 logements vacants en moins).

■ La vacance selon Filocom

En 2005, Filocom indique que le territoire de la CAPI compte 3 043 logements vacants, soit un taux de vacance de 7,9%. Compte tenu des tensions sur le marché de l'immobilier, ce taux incite à se poser des questions, même si il ne s'agit pas d'un chiffre particulièrement préoccupant.

Entre 2001 et 2005, Filocom met en évidence une augmentation du nombre de logements vacants sur le territoire de l'agglomération. En 2001 le taux de vacance était de 7,6% et il passe à 7,9% en 2005 (le parc de logements vacants varie de 11% sur cette période, soit 304 unités supplémentaires).

La part de logement vacant de la CAPI se situe au dessus de celle du département.

	Nombre de logements	Logements vacants en 2005	
		Nb	%
Badinières	222	16	7%
Bourgoin-Jallieu	12 085	1 047	9%
Chèzeneuve	191	Nr	Nr
Crachier	176	Nr	Nr
Domarin	583	Nr	Nr
Les Éparres	402	28	7%
Four	405	27	7%
L'Isle-d'Abeau	5 338	490	9%
Maubec	590	24	4%
Meyrié	334	Nr	Nr
Nivolas-Vermelle	940	52	6%
Ruy	1 668	99	6%
Saint-Alban-de-Roche	780	68	9%
Saint-Quentin-Fallavier	2 103	104	5%
Saint-Savin	1 326	79	6%
Satolas-et-Bonce	714	28	4%
Sérézin-de-la-Tour	295	16	5%
Vaulx-Milieu	832	35	4%
La Verpillière	2 566	363	14%
Villefontaine	7 044	490	7%
CA Porte de l'Isère	38 594	3 043	8%
Isère	568 420	39 669	7%

Source : Filocom 2005 – DRE Rhône Alpes

D'une manière générale, les entretiens avec les communes ont mis en évidence un stock identifié plus faible que celui de la base statistique.

Les données de l'ANAH précédemment citées montrent qu'une centaine de logements vacants ont été remis en marché via la sollicitation d'aides à l'amélioration entre 2000 et 2005.

Plus d'inconfort que dans les résidences principales

Quelque soit les précautions à prendre sur le dénombrement des logements vacants dans la base Filocom, celle-ci présente l'avantage de donner des éléments de caractérisation du parc inoccupé. Ces indicateurs pourront être remobilisés au gré du PLH pour évaluer l'opportunité d'intervenir dans le cadre de dispositifs susceptibles de remettre des logements en bon état puis en marché.

	Nombre de logements vacants renseignés	Classement Cadastral ≤5		Classement Cadastral 6		Classement Cadastral 7 et 8	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Badinières	16	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr
Bourgoin-Jallieu	1 047	738	70%	226	22%	83	8%
Domarin	40	13	33%	12	30%	15	38%
Les Éparres	28	Nr	Nr	Nr	Nr	14	50%
Four	27	Nr	Nr	Nr	Nr	12	44%
L'Isle-d'Abeau	490	462	94%	Nr	Nr	Nr	Nr
Maubec	24	12	50%	Nr	Nr	Nr	Nr
Nivolas-Vermelle	52	16	31%	23	44%	13	25%
Ruy	99	28	28%	29	29%	42	42%
Saint-Alban-de-Roche	68	20	29%	21	31%	27	40%
Saint-Quentin-Fallavier	104	57	55%	20	19%	27	26%
Saint-Savin	79	13	16%	21	27%	45	57%
Satolas-et-Bonce	28	11	39%	Nr	Nr	Nr	Nr
Vaulx-Milieu	35	20	57%	Nr	Nr	Nr	Nr
La Verpillière	363	98	27%	244	67%	21	6%
Villefontaine	490	472	96%	Nr	Nr	Nr	Nr
CA Porte de l'Isère	3 043	1 999	66%	659	21%	385	13%
Isère	39 669	19 346	49%	13 171	33%	7 152	18%

Source : Filocom 2005 DRE Rhône Alpes

Un grand nombre de communes possèdent des chiffres inférieurs à 11 (lorsque Nr est indiqué), par conséquent les pourcentages ne sont pas facilement exploitables.

Avec 13% du parc est en mauvais état de confort, le parc de logements vacants est majoritairement en bon état, même si ce taux est bien plus important que pour les résidences principales. Cela peut être un motif explicatif de la vacance (tout autant qu'en conséquence) mais d'autres motifs plus conjoncturels peuvent être avancés (succession, projets de renouvellement, reventes difficile, rotation dans le parc HLM ...).

Une vacance essentiellement de courte durée

Communes renseignées	< 1an		1 à 3 ans		3 à 5 ans		5 à 9 ans		10 ans et +	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Bourgoin-Jallieu	465	44%	286	Nr	102	10%	98	9%	96	9%
Domarin	15	54%	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr
Four	14	3%	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr
L'Isle-d'Abeau	230	47%	94	Nr	28	6%	130	27%	Nr	Nr
Nivolas-Vermelle	14	27%	12	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr
Ruy	30	30%	15	Nr	11	11%	20	20%	17	17%
Saint-Alban-de-Roche	27	40%	16	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr
Saint-Quentin-Fallavier	40	38%	27	Nr	Nr	Nr	16	15%	14	13%
Saint-Savin	16	20%	12	Nr	13	16%	Nr	Nr	23	29%
Satolas-et-Bonce	15	54%	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr
Vaulx-Millieu	16	46%	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr
La Verpillière	54	15%	82	Nr	30	8%	62	17%	135	37%
Villefontaine	293	60%	76	Nr	30	6%	78	16%	13	3%
CA Porte de l'Isère	1 268	42%	710	23%	260	9%	449	15%	356	12%

Source : Filocom 2005

Sur le parc de logements du territoire de la CAPI, la vacance est majoritairement de courte durée, que ce soit en 2001 ou en 2005. En 2005, 42% des logements vacants sont inoccupés depuis moins de 1 an, ce qui confirme l'hypothèse des causes conjoncturelles de la vacance et notamment l'importance des mouvements de reventes de logements (ainsi que la rotation dans le parc social). La vacance de courte durée touche particulièrement les communes de Villefontaine, Domarin, Satolas-et -Bonce. Près d'un quart (23%) des logements sont vacants depuis plus de 3 ans et 16% entre avec une durée de vacance comprise entre 5 et 9 ans, tandis que la vacance de plus longue durée (+ de 10 ans) est très faible. Néanmoins la vacance de plus de 10 ans touche particulièrement la commune de La Verpillière (37%). Les raisons de cette vacance sont assez diverses, soit des situations juridiques et des problèmes de succession soit des logements en très mauvais état et coûteux à remettre en marché.

3.3 LES RESIDENCES SECONDAIRES ET LES LOGEMENTS OCCASIONNELS

Le nombre de résidences principales sur le territoire de l'intercommunalité est très faible, à peine 1% en 2005 selon la source Filocom, contre 8% sur le département.

De manière générale, la tendance est à la baisse concernant le nombre de résidences secondaires. En effet, selon l'INSEE, le nombre de résidences secondaires a diminué entre 1990 et 1999 (perte de 331 résidences secondaires). Et cela se confirme selon Filocom, entre 2001 et 2005 cette diminution se poursuit mais dans des proportions moindres (perte de 50 résidences secondaires).

Cette décroissance reste plus forte sur la CAPI que sur le département, avec des disparités en fonction du type de communes.

La réduction du nombre de résidences secondaires, se traduit par un changement d'affectation de ce type de logements, qui viennent grossir le volume du parc de résidences principales, ces logements sont remis sur le marché.

Ce mouvement de baisse serait lié à la pression qui s'exerce sur le territoire concernant les résidences permanentes.

	Nombre de résidences secondaires INSEE		Evolution		Nombre de résidence secondaires Filocom		Evolution	
	1990	1999	Nb	Taux	2001	2005	Nb	Taux
Badinières	14	9	-5	-36%	16	11	-5	-31%
Bourgoin-Jallieu	278	193	-85	-31%	193	169	-24	-12%
Chèzeneuve	12	11	-1	-8%	Nr	Nr	Nr	Nr
Crachier	14	10	-4	-29%	Nr	Nr	Nr	Nr
Domarin	8	1	-7	-88%	Nr	Nr	Nr	Nr
Les Éparres	19	13	-6	-32%	15	13	-2	-13%
Four	27	15	-12	-44%	17	18	1	6%
L'Isle-d'Abeau	41	27	-14	-34%	16	22	6	38%
Maubec	28	19	-9	-32%	28	24	-4	-14%
Meyrié	11	13	2	18%	Nr	Nr	Nr	Nr
Nivolas-Vermelle	23	17	-6	-26%	23	20	-3	-13%
Ruy	46	43	-3	-7%	50	57	7	14%
Saint-Alban-de-Roche	46	32	-14	-30%	20	19	-1	-5%
Saint-Quentin-Fallavier	75	40	-35	-47%	52	40	-12	-23%
Saint-Savin	52	40	-12	-23%	30	42	12	40%
Satolas-et-Bonce	37	22	-15	-41%	24	20	-4	-17%
Sérézin-de-la-Tour	15	7	-8	-53%	11	12	1	9%
Vaulx-Milieu	42	28	-14	-33%	25	24	-1	-4%
La Verpillière	57	30	-27	-47%	29	27	-2	-7%
Villefontaine	100	44	-56	-56%	40	27	-13	-33%
CA Porte de l'Isère	945	614	-331	-35%	625	575	-50	-8%
Isère	54 934	51 927	-3 007	-5%	46 684	45 512	-1 172	-3%

Source : INSEE RGP 1999, Filocom 2001 et 2005 DRE Rhône Alpes

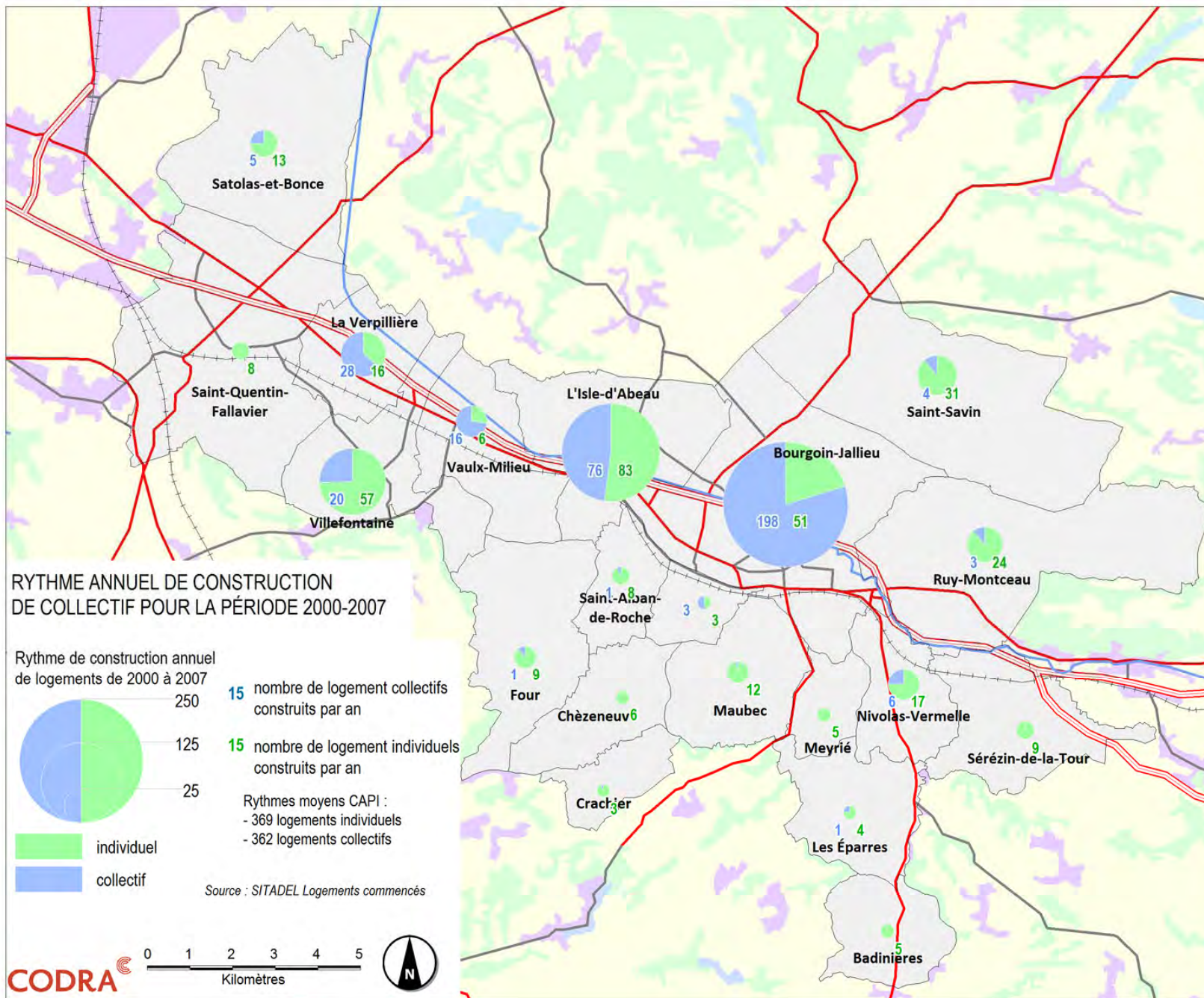
Un parc diversifié au global

- ▶ 49% de propriétaires et autant de locataires
 - * La propriété est une tendance lourde et cela correspond aux objectifs des ménages
 - * Au moins 60% de propriétaires hors des villes de Bourgoin-Jallieu, l'Isle-d'Abeau, Saint-Quentin-Fallavier, la Verpillière et Villefontaine
- ▶ 14% de locataires du privé et 35% de locataires du social
 - * on trouve du locatif privé dans toutes les communes quelle que soit leur taille
 - * mais en faible part : moins de 16% hors Bourgoin-Jallieu et Nivolas-Vermelle
 - * le locatif aidé est bien représenté car il a contribué au développement urbain de la Ville Nouvelle
 - * il est aussi de ce fait relativement concentré : à l'Isle-d'Abeau, Villefontaine mais aussi Bourgoin-Jallieu
- ▶ La maison individuelle domine légèrement avec 55% du parc :
 - * Et de façon bien plus marquée hors Villefontaine et Bourgoin-Jallieu
- ▶ De grands logements, en privé comme en social
 - * près de 2/3 des logements comptent au moins 4 pièces
 - * seulement 14% de T1-T2 concentrés dans les pôles urbains
- ▶ Un bon niveau de confort au global lié à l'histoire urbaine récente
 - * 3% des résidences principales présentent des problèmes d'inconfort
 - * Soit un potentiel d'amélioration de 1053 logements

Un parc de logements vacants et occasionnels en augmentation

- ▶ Une vacance moyenne qui repartirait à la hausse
 - * 8% du parc de logement est vacant en 2005 soit un stock d'environ 3000 logements selon la DGI
 - * 300 logements vacants de plus depuis 2001
 - * Après une très légère baisse au cours des années 1990
- ▶ Une part sans doute importante de vacance frictionnelle
 - * 42% des logements vacants inoccupés depuis moins d'un an
 - * 87% du parc de logements vacants est d'un niveau de confort satisfaisant
 - *
- ▶ Mais tout de mêmes des situations lourdes
 - * 12% des logements vacants le sont depuis plus de 10 ans et jusqu'à 37% à la Verpillière
 - * 13% de logements vacants en mauvais état de confort soit 385
 - * Des situations à surveiller

II. Analyse du fonctionnement du marché du logement



1. La dynamique de construction

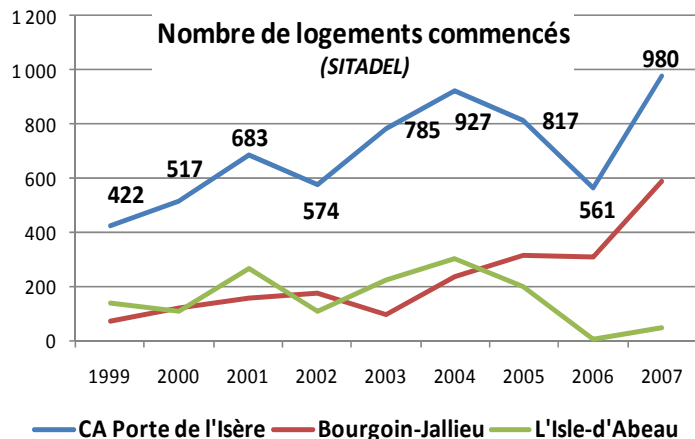
Précisions méthodologiques :

Il existe une autre source que l'INSEE pour suivre l'évolution de la construction neuve, notamment les mouvements postérieurs à 1999. Il s'agit de la base SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements), gérée par les Directions Régionales de l'Équipement. Elle est alimentée par les informations que collectent les services instructeurs de permis (mairies ou DDE). Plusieurs types d'informations sont collectés dont les « autorisations de construire » et les « logements commencés ».

Les légères approximations qui pourraient être constatées entre les logements commencés et les réalisations effectives peuvent provenir des changements de programmation en cours de chantier ou des délais de transmission des informations. Dans les deux cas, les informations sont régulièrement corrigées par le Ministère de l'Équipement.

1.1 UN RYTHME DE CONSTRUCTION EN AUGMENTATION

730 logements neufs par an depuis 1999



Sur la période 1990-1999, la base de données SITADEL indique 5 309 logements commencés, soit **531 logements par an**.

Sur la période plus récente, 2000-2007, le volume global est de 5 844 logements commencés, **730 logements par an**, soit environ 200 de plus.

Le rythme de construction a donc connu une nette accélération entre ces deux périodes.

Cet accroissement est essentiellement lié à l'augmentation du rythme de construction de logements en collectif.

En 2007, SITADEL a enregistré le plus grand nombre de logements commencés, pratiquement 1000, (dont 745 logements en collectif).

En termes de logements autorisés, le seuil des 1000 logements a été dépassé en 2004 (1 261), 2005 (1 070) et 2006 (1 086) comme le rappelle le Porter à Connaissance de l'État.

Les communes de Bourgoin-Jallieu et de l'Isle-d'Abeau sont celles qui ont accueilli le plus de logements neufs (respectivement 229 et 156 par an depuis 1999). Les autres communes sont restées sur un rythme largement inférieur : à part Villefontaine (71), la Verpillière (44) et Saint-Savin (33), aucune n'a dépassé les trente logements par an sur cette période. Ainsi, depuis 1999, plus la moitié des constructions ont été réalisées sur Bourgoin-Jallieu et l'Isle-d'Abeau (respectivement 33% et 22%). Malgré le rôle que jouent encore l'Isle-d'Abeau et Villefontaine dans la production, on note que les communes de l'ex-SAN ont vu leur production diminuer passant de 338 logements par an entre 1990 et 1998 à 264 par la suite. L'arrêt du programme de Ville Nouvelle est en partie lisible dans ces chiffres de la construction.

Le reste des constructions s'est fait sur des plus petites communes.

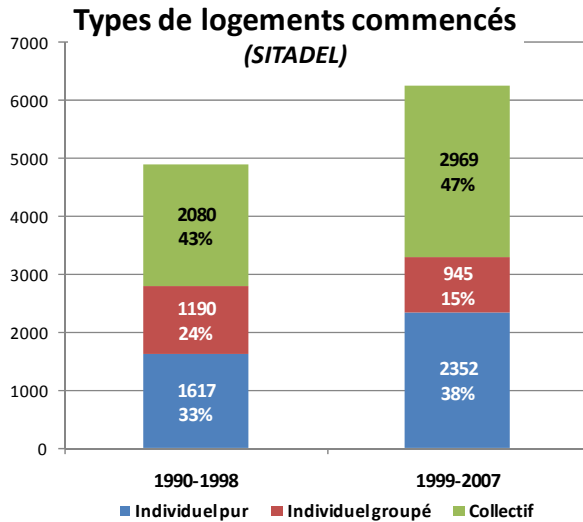
A l'échelle de celles-ci, la poussée de la construction, même en volume faible, peut avoir des répercussions importantes. Lorsque Crachier, Saint-Savin, Sérézin augmentent leur parc de 30% ou plus, l'impact est d'autant important, notamment sur le fonctionnement des équipements publics (écoles, cantines...).

	Nombre de logements commencés (SITADEL)												
	1990-1999		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2000-2007		
	Total	moyenne									Total	moyenne	Evol. RP99
Badinières	28	3	6	3	3	5	6	2	4	7	36	5	24%
Bourgoin-Jallieu	841	84	119	154	171	95	237	314	310	589	1 989	249	20%
Chèzeneuve	20	2	9	6	4	19	3	2	0	7	50	6	38%
Crachier	33	3	3	5	3	1	9	2	3	3	29	4	20%
Domarin	69	7	12	1	4	1	5	4	1	22	50	6	10%
Les Éparres	32	3	2	4	3	6	8	3	9	11	46	6	15%
Four	58	6	6	12	12	10	14	10	6	14	84	11	27%
L'Isle-d'Abeau	2 143	214	111	268	107	226	304	201	4	46	1 267	158	33%
Maubec	89	9	4	16	15	13	12	14	13	9	96	12	20%
Meyrié	66	7	4	5	3	9	5	9	2	1	38	5	13%
Nivolas-Vermelle	96	10	39	31	8	20	9	33	30	13	183	23	26%
Ruy	264	26	37	33	30	24	17	39	17	16	213	27	16%
Saint-Alban-de-Roche	76	8	7	9	8	15	8	14	7	5	73	9	11%
Saint-Quentin-Fallavier	208	21	6	14	14	8	3	11	1	4	61	8	3%
Saint-Savin	151	15	60	29	29	67	33	28	17	15	278	35	28%
Satolas-et-Bonce	129	13	9	24	24	13	25	7	37	4	143	18	25%
Sérézin-de-la-Tour	38	4	4	3	7	17	22	8	9	5	75	9	34%
Vaulx-Milieu	55	6	6	6	12	8	9	33	14	87	175	22	24%
La Verpillière	159	16	36	15	21	8	23	75	47	120	345	43	18%
Villefontaine	754	75	37	45	96	220	175	8	30	2	613	77	10%
CA Porte de l'Isère	5 309	531	517	683	574	785	927	817	561	980	5 844	731	19%
Isère	50 861	5086	6 034	6 437	6 316	7 273	7 355	7 915	8 536	8 815	58 681	7335	14%

Source : Sitadel, logements commencés 1990-2007 DRE Rhône-Alpes

Au total, la CA Porte de l'Isère, a vu se construire un volume équivalant à 20% des résidences principales depuis 1999, ce qui est considérable. Cette accélération de la construction s'inscrit dans un dynamisme général sur le département : les logements commencés sur la CAPI dans les années 1990 représentaient 11% du volume global Isérois, et 10% entre 1999 et 2007.

La majorité de la construction neuve est en collectif



Si l'individuel représente sur les deux périodes la majorité des constructions neuves, la part du collectif est importante et elle s'accroît ces dernières années.

Sur la période 1999-2007 le collectif représente 47% de la production totale, soit une part supérieure à celle de 1990-1998 et également supérieure à celle du département (42%).

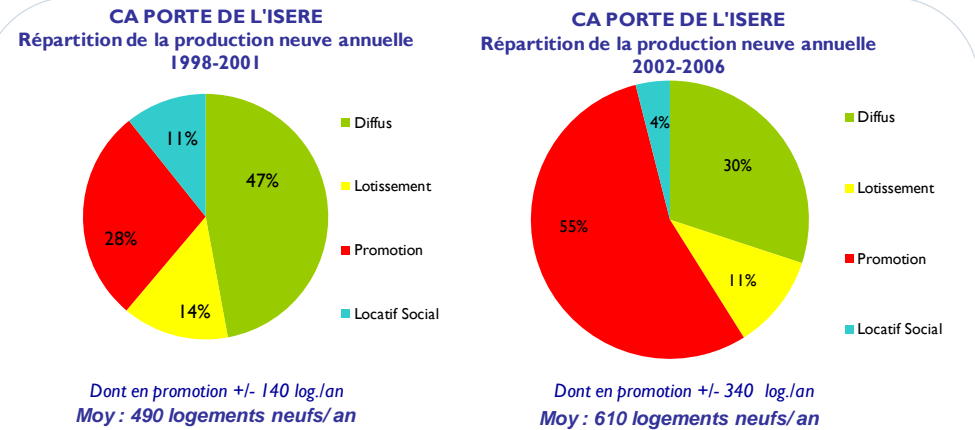
Les constructions en collectif se sont réalisées sur un grand nombre de communes de l'intercommunalité, mais certaines villes enregistrent une part nettement supérieure de collectif : Bourgoin-Jallieu (78%), La Verpillière (67%) et Vaulx-Milieu (69%).

La part (et le volume) de l'individuel groupé a nettement diminué au cours des dernières années, alors que le diffus (individuel pur) a énormément progressé en volume (+45%). Au cours des années 1990, des programmes de maisons groupées ont été réalisés dans le cadre de la fin de la Ville nouvelle (sur l'Isle-d'Abeau par exemple). L'arrêt de tels programmes a fait diminuer nettement ce type de production. La part d'individuel pur a repris le dessus, restant tout de même très inférieure à la moyenne départementale (50%). Cette construction diffuse soulève des questions en termes de maîtrise de l'aménagement du territoire, de consommation foncière, de coût éventuel pour les communes pour l'équipement et le raccordement de ces nouvelles habitations.

La promotion privée a dynamisé la construction neuve

Une analyse fine sur la production récente (depuis le début des années 2000) sur la CAPI a montré que l'évolution du rythme de construction était intimement liée à la progression de la promotion privée sur le secteur.

Entre les périodes 1998-2001 et 2002-2006, la promotion privée double en part et fait plus que doubler en volume. A l'inverse la production en locatif social diminue de moitié environ. En cela, l'orientation prise est conforme aux orientations du PLH de l'ex-SAN de l'Isle-d'Abeau qui mettait en avant l'introduction d'une mixité dans le parc résidentiel de cette partie du territoire.



Sources : Traitements et estimations ADEQUATION sur la base de données DRE (Permis de construire, SITADEL, ECLN) ; INSEE (RGP 99, Enquêtes annuelles 2004-2005).

Une comparaison aux objectifs du PLH de l'ex SIVOM des 2 cantons

Dans le cadre du PLH du SIVOM des deux cantons de Bourgoin-Jallieu, des objectifs de production de logements avaient été assignés à 11 communes aujourd'hui dans la CAPI pour la période 2004-2008.

Nombre de logements	Badinières	Bourgoin-Jallieu	Domarin	Les Eparres	Maubec	Meyrié	Nivolas-Vermelle	Ruy	Saint-Alban-de-Roche	Saint-Savin	Sérézin de la Tour	Total
Objectif de production 2004-2008	25	425	50	25	50	35	40-50	150	55	100	20	935
Logements commencés 2004-2007	19	1450	32	31	48	17	85	89	34	93	44	1942
<i>% de réalisation de l'objectif</i>	<i>76%</i>	<i>341%</i>	<i>64%</i>	<i>124%</i>	<i>96%</i>	<i>49%</i>	<i>189%</i>	<i>59%</i>	<i>62%</i>	<i>93%</i>	<i>220%</i>	<i>208%</i>

Un an avant la fin de la période projetée, 4 communes ont déjà dépassé l'objectif, souvent de façon notable. Le cas de Bourgoin-Jallieu est manifeste : avec 1 450 logements au lieu de 425 prévus, la ville a réalisé à elle seule davantage que l'objectif fixé à ce groupe de communes. Ces chiffres montrent que l'Ets de la CAPI a contribué fortement à l'essor de la production des années les plus récentes. Le décalage avec les objectifs fixés devra être pris en compte dans la révision de la politique de l'habitat car l'impact sur les marchés locaux et sur l'aménagement et le fonctionnement du territoire a sans doute été différent de celui qui avait été prévu.

1.2 PREMIERE ANALYSE RETROSPECTIVE DE L'UTILISATION DU PARC CREE ENTRE 1990 ET 1999

Il s'agit ici d'évaluer à quels types de besoin a servi la construction récente sur la CAPI
Le calcul sera détaillé dans un premier temps sur la période 1990-1999 (à partir des données INSEE) puis comparé avec les évolutions récentes de 2001 à 2005 (à partir des données Filocom)

D'après les données de l'INSEE, 5 329 logements ont été construits entre 1990 et 1999.
Ces constructions ont pu participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

- **le renouvellement du parc de logements,**
- **le desserrement** : la décohabitation, les besoins liés à l'évolution de la structure des ménages,
- **l'évolution démographique,**
- **l'alimentation des réserves de fluidité.**

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond à la part des logements neufs qui n'ont pas servi à augmenter le stock global de logements mais qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis (dans le cadre de rénovation par exemple) ou ayant changé d'affectation.

Parc de logements total en 1999	-	Parc de logements total en 1990	=	Variation du parc entre 1990 et 1999
33 455	-	28 309	=	5 146
Nombre de logements construits entre 1990 et 1999	-	Variation du parc de logements entre 1990 et 1999	=	Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
5 329	-	5 146	=	183

Sur cette période, 183 logements ont servi aux renouvellements, soit un taux de renouvellement de 0,07% par an, environ 20 logements par an.

Ce besoin a représenté 3,4% de la construction neuve entre 1990 et 1999. Cela confirme le bon état du parc.

Les phénomènes de desserrement des ménages

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) en 1999 avait été atteint dès 1990.

Nombre de résidences nécessaires si taille des ménages 1999 était atteinte en 1990 ⁽¹⁾	-	Résidences principales en 1990	=	Logements nécessaires au desserrement
26 637	-	25 486	=	1 151

1 151 logements construits entre 1990 et 1999 ont servi au desserrement des ménages, soit 128 logements par an. La satisfaction de cette catégorie de besoin représente 22% de la construction totale de logements entre 1990 et 1999.

PRÉCISION IMPORTANTE : cette conclusion ne veut pas dire que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement les logements neufs. Mais l'existence de ces nouveaux logements a favorisé des mouvements résidentiels, qui ont libéré des logements qui ont satisfait ces besoins en décohabitation.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants a libéré 338 logements

Il arrive parfois qu'une part de la construction neuve serve à remplacer des logements devenus vacants. Dans ce cas précis, c'est l'inverse qui s'est produit.

Entre 1990 et 1999, le nombre de logements vacants a diminué (- 7 logements) tout comme celui des résidences secondaires et logements occasionnels qui a diminué (- 331 logements). Il arrive qu'une part de la construction neuve serve à remplacer des logements devenus vacants, ici le mouvement est inverse.

Ce sont ainsi 338 logements (7+331) qui sont venus s'ajouter au parc existant (RS devenue RP). Ces logements ont servi à alimenter le parc des résidences principales.

La croissance démographique a mobilisé la grande majorité de la construction neuve sur la période 90-99

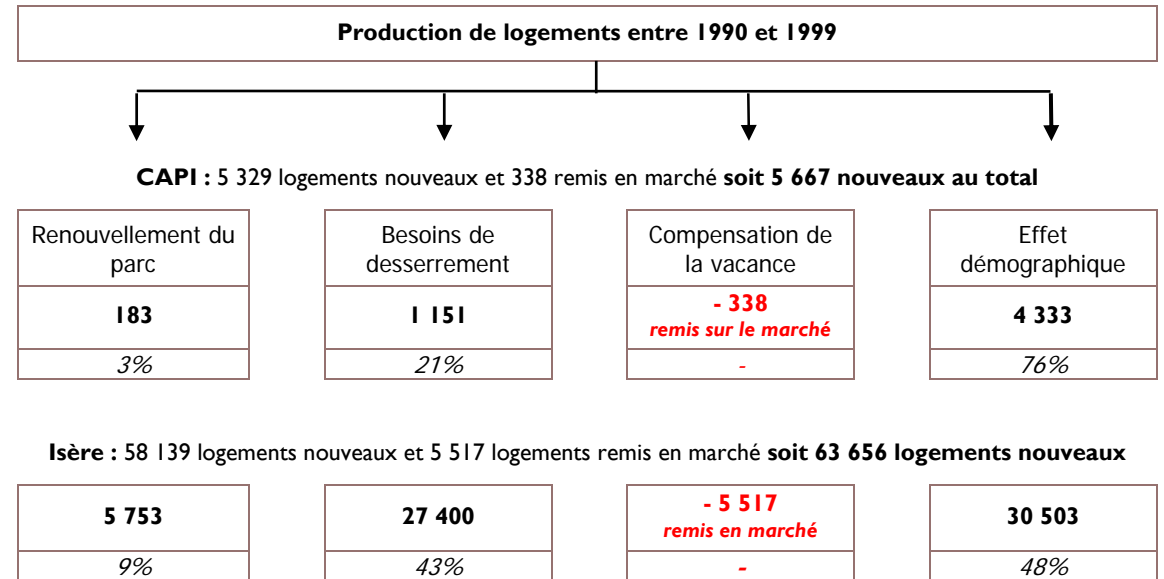
Le calcul des logements qui ont servi à satisfaire les besoins d'une population nouvelle se fait par déduction :

Nombre de logements construits entre 1990 et 1999	-	Logements renouvelés	-	Besoins liés au desserrement des ménages	-	Compensation de la vacance	=	Logements pour la croissance démographique
5 329	-	183	-	1151	+	338	=	4 333

Les 4 333 logements restants ont été utiles à l'effet démographique (la croissance externe, par flux migratoires notamment), soit 81% de la construction neuve (76% de l'offre nouvelle –cette offre nouvelle est composée des 5329 logements neufs additionnés aux 338 logements remis en marché du fait de la baisse de la vacance et des résidences secondaires).

(1) La formule est : population 1990 divisée par taille des ménages 1999

Diagramme de synthèse de la destination « théorique » des 5 329 logements construits entre 1990 et 1999



L'appréciation des besoins satisfaits par la production de logements entre 1990 et 1999 souligne l'importance de l'effet démographique, qui a mobilisé plus de 76% de la construction neuve, beaucoup plus que la moyenne du département (ce qui s'explique par la croissance beaucoup plus soutenue qu'a connu le territoire au cours des années 1990).

Les besoins de desserrement de la population en place (décohabitation des jeunes, séparations de couple, vieillissement) ont représenté 21% des logements. Ainsi, à population constante, la CAPI a produit près de 1 151 logements pour permettre ces évolutions de la composition des ménages de l'agglomération. Le département a connu un besoin en termes de desserrement beaucoup plus important (43%), du fait d'une baisse plus rapide de la taille moyenne des ménages.

Le renouvellement du parc quant à lui n'a mobilisé que 3% de la production neuve. Ce sont autant de logements neufs qui sont venus remplacer une partie du parc existant qui ne répond plus aux besoins d'habitat. Ce pourcentage est assez faible et cela est à mettre en rapport avec le bon état du parc (peu de logements hors d'usage, tombés en ruine ou démolis).

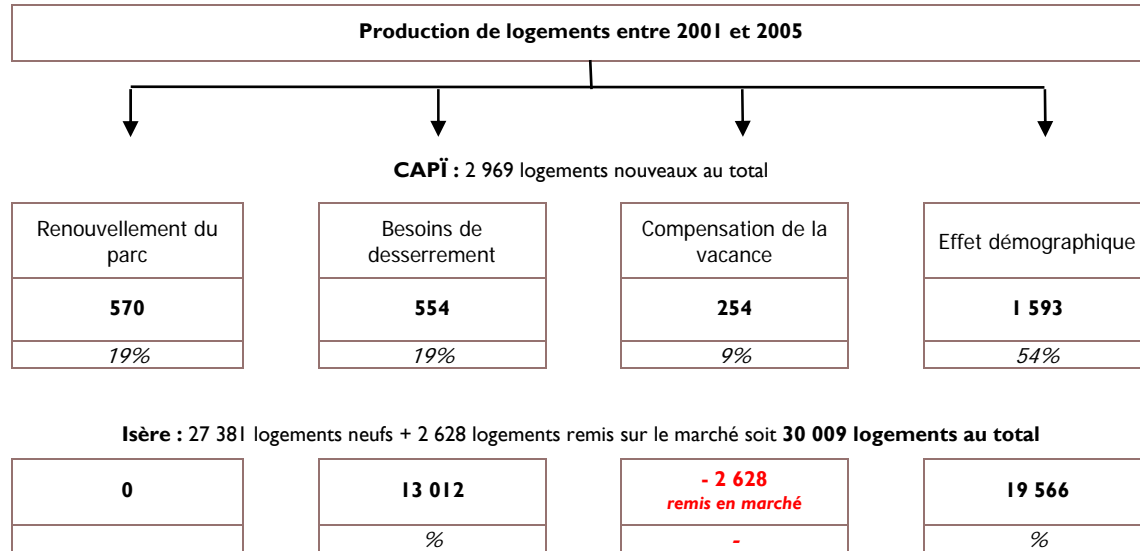
1.3 UNE PROLONGATION DES TENDANCES ENTRE 2001 ET 2005

Précaution préalable :

Pour cette analyse, nous nous appuyons sur deux sources de données différentes. Leur mode de recensement et les périodes sur lesquelles ces recensements s'opèrent diffèrent. Les données de bases Filocom et SITADEL ne sont donc pas strictement comparables. Pour autant elles permettent de fournir des informations actualisées à partir desquelles nous pouvons proposer une analyse rétrospective de l'utilisation du parc sur la période 2001 à 2005. Pour les données SITADEL, nous nous basons sur le cumul des constructions des années 2001 à 2004 comprises, soit 2 969 logements commencés sur la CAPI.

Un bilan plus récent de l'utilisation rétrospective du parc peut également être établi à partir des données Filocom des impôts et SITADEL de la construction.

Diagramme de synthèse de la destination « théorique »
des 2 969 logements construits entre 2001 et 2005



Le constat sur la période 2001-2005 est assez similaire à celui de la période précédente : la part des besoins de desserrement est à peu près stable. Les besoins de croissance prennent un peu moins de place que durant les années 1990... cela est notamment lié à un certain volume « détourné » pour renouveler le parc existant (570 logements neufs n'ont pas servi à augmenter le stock mais à remplacer des logements démolis ou ayant changé d'affectation) ou compenser l'augmentation de la vacance (254 logements supplémentaires sur la période).

Un rythme de construction de logements en forte augmentation

- 531 logements commencés par an entre 1990 et 1999
- 730 depuis 2000, soit une augmentation du parc d'environ 20%
- Plus de 1000 logements autorisés entre 2004 et 2006 inclus

L'individuel domine encore la production neuve

- La part du collectif est néanmoins conséquente : 47% depuis 1999
 - * Elle se concentre à Bourgoin-Jallieu pour 41%
 - * Et à l'Isle-d'Abeau pour 32%
- Une progression à mettre en lien aux dispositifs de défiscalisation
 - * Dont la part est estimée à plus de 50% au plus fort de la vague de construction (2006)
 - * Et varie de 30% à 50% des programmes à Bourgoin-Jallieu
- Encore 38% de la construction en individuel pur
- Un part qui progresse, ce qui pose question en termes :
 - * d'aménagement du territoire : quelle cohérence ? quelle organisation de l'espace ?
 - * de développement durable : consommation d'espace, augmentation des déplacements...

Deux analyses de l'utilisation rétrospective du parc cohérentes dans le temps

- Entre 1990 et 1999, un territoire très attractif
 - * 76% des logements produits ont servi la croissance démographique
 - * 21% (soit près de 120 logements par an) nécessaires pour répondre, à population constante, aux besoins liés au desserrement des ménages
- Entre 2001 et 2005, une moindre pression démographique
 - * Encore 54% des besoins liés à la croissance toutefois
 - * Une part presque constante pour le desserrement (19%)... en-dessous de l'ampleur des besoins
 - * Une hausse légère des vacants et occasionnels qui « détourne » une part de la production neuve
 - * Un accroissement de la part dévolue au renouvellement

2. Le marché de l'accession à la propriété

Le marché de l'accession à la propriété est l'un des principaux éléments porteurs du développement urbain à l'heure actuelle sur la communauté d'agglomération. Cela n'a pas toujours été le cas, notamment sur le secteur de l'ex-Ville Nouvelle où le locatif social a fortement contribué au développement urbain. A l'heure actuelle, le territoire de la CAPI est attractif pour des ménages souhaitant accéder à la propriété.

Chaque segment de l'offre est passé en revue :

- La vente de foncier et terrains à bâtir
- L'accession en neuf, en individuel et en collectif
- L'accession dans l'ancien en individuel et en collectif : le marché de la revente.

2.1 LES PRIX DU FONCIER

L'analyse du marché foncier a été menée grâce à diverses sources d'information : comme pour les autres segments de marché, les statistiques notariales Perval ont pu être exploitées, néanmoins il arrive que pour les terrains à bâtir, leur fiabilité soit remise en question. Ces éléments ont donc été confrontés à de nombreux dires d'experts : acteurs locaux de l'immobilier mais aussi élus locaux, qui généralement ont une estimation propre des grands éléments du marché foncier sur leurs communes.

Cadrage du marché foncier

► L'appréciation des acteurs locaux

La majorité des communes de l'ex-SIVOM se sont développées, ces dernières années, en construction individuelle, le plus souvent de manière diffuse (hors lotissement). C'est sur ces communes que se concentre l'offre de terrains à bâtir. A part dans quelques unes (Meyrié, Nivolas-Vermelle) soucieuses de diversifier les formes urbaines et de diversifier la gamme de prix en accession, la taille moyenne des parcelles se situe autour de 1000m². De ce fait, les droits à bâtir se situent en général entre 130 000 et 150 000€. Si on ajoute le prix d'une maison, neuve (de l'ordre de 100 000€ minimum), il faut compter au moins 250 000€ de budget. Ce qui apparaît déjà élevé pour un ménage primo-accédant.

Le marché des terrains à bâtir est recherché par différentes catégories de ménages et leurs stratégies de choix résidentiel suivent une logique géographique liée aux principaux axes de déplacement. Des ménages du bassin lyonnais sont attirés par l'accessibilité et le cadre de vie offert par ce territoire limitrophe et porteur d'emploi. Ceux qui sont issus de la proche couronne lyonnaise notamment, peuvent envisager l'implantation sur la CAPI comme une occasion de passer à un logement individuel. Néanmoins l'offre est en proportion plus rare dans l'Ouest de la CAPI, plus proche et mieux desservie que l'Est. Dans les communes les plus éloignées, les ménages doivent ajouter au coût de l'acquisition celui des transports (carburant notamment) et ne sont pas toujours prêts à mettre le même prix.

D'après les agents immobiliers locaux, l'offre en terrains disponible est inférieure à la demande potentielle.

	Taille moyenne des terrains	Droit à bâtir	Prix moyen au m ²
Badinières	1000m ²	80 000 € pour 600m ² 150 000€ pour 1200m ²	100€/m ² non aménagé +/- 130€ aménagé
Chézeneuve	1000m ²	150 000€	
Crachier	1000-1500m ²		50€/m ²
Domarin		130 000€	+/- 130€ en cœur de village
Les Éparres			100€/m ²
Four	750-800m ² en ZAC 1000m ² en-dehors		140€ en cœur de village 100€ en s'éloignant
Maubec	1000-1200m ²	175 000€	
Méyrié	500 à 700m ²		150€/m ²
Nivolas-Vermelle	De 400m ² en lotissement à 2000m ²		125€/m ² non aménagé
Ruy Montceau			150€/m ²
Saint-Alban-de-Roche			150€ viabilisé
Saint-Savin			100 à 150€
Satolas-et-Bonce	1000-1300m ²	150 000€	
Sérézin-de-la-Tour	1000-1400m ²	135-150 000€	+/- 135€/m ²

Source : entretiens communes 2008

Remarque : ces éléments de prix sont issus des estimations données par les élus lors des entretiens. Elles ont une valeur indicative et non statistique et n'ont pas pu être fournies dans toutes les communes.

Le prix au m² est de l'ordre de 130 à 150€ lorsque le terrain est bien situé en cœur de village, il diminue légèrement lorsqu'on s'éloigne du centre, où dans les communes les plus éloignées des axes majeurs de transports (Crachier par exemple).

► L'offre en lotissement

L'offre foncière est en partie structurée au travers de lotissements. Il existe deux lotisseurs locaux particulièrement actifs sur le territoire. Leurs éléments de publicité sur quels programmes permettent d'apprécier les caractéristiques de cette partie de l'offre foncière aménagée.

	Programme	Commune	Nombre de lots	Taille des parcelles en m ²	Prix moyen en €	Prix moyen En €/ m ²	
CAPELLI	Clos Julia	Saint-Savin	8	1000m ²	98 900€ (anciennement 99 900€)	99€/m ²	
	Les Mimosas	Bourgoin-Jallieu	1 lot restant	800m ²		99 700€	125€/m ²
	Les Grandes Setives Sud	La Verpillière	13	500m ²		79 700€	159€/m ²
VIVIANIANT	Les Jardins de la Taillas	Serezin de la Tour	4	1050 à 1 895m ²	A partir de 135 000€	129€/m ²	
		Bourgoin-Jallieu	2	1200m ²		158 000€	132€/m ²
	Les prés de Sérézin	Serezin de la Tour	8	1000 à 1975m ²		A partir de 99 000€	99€/m ²

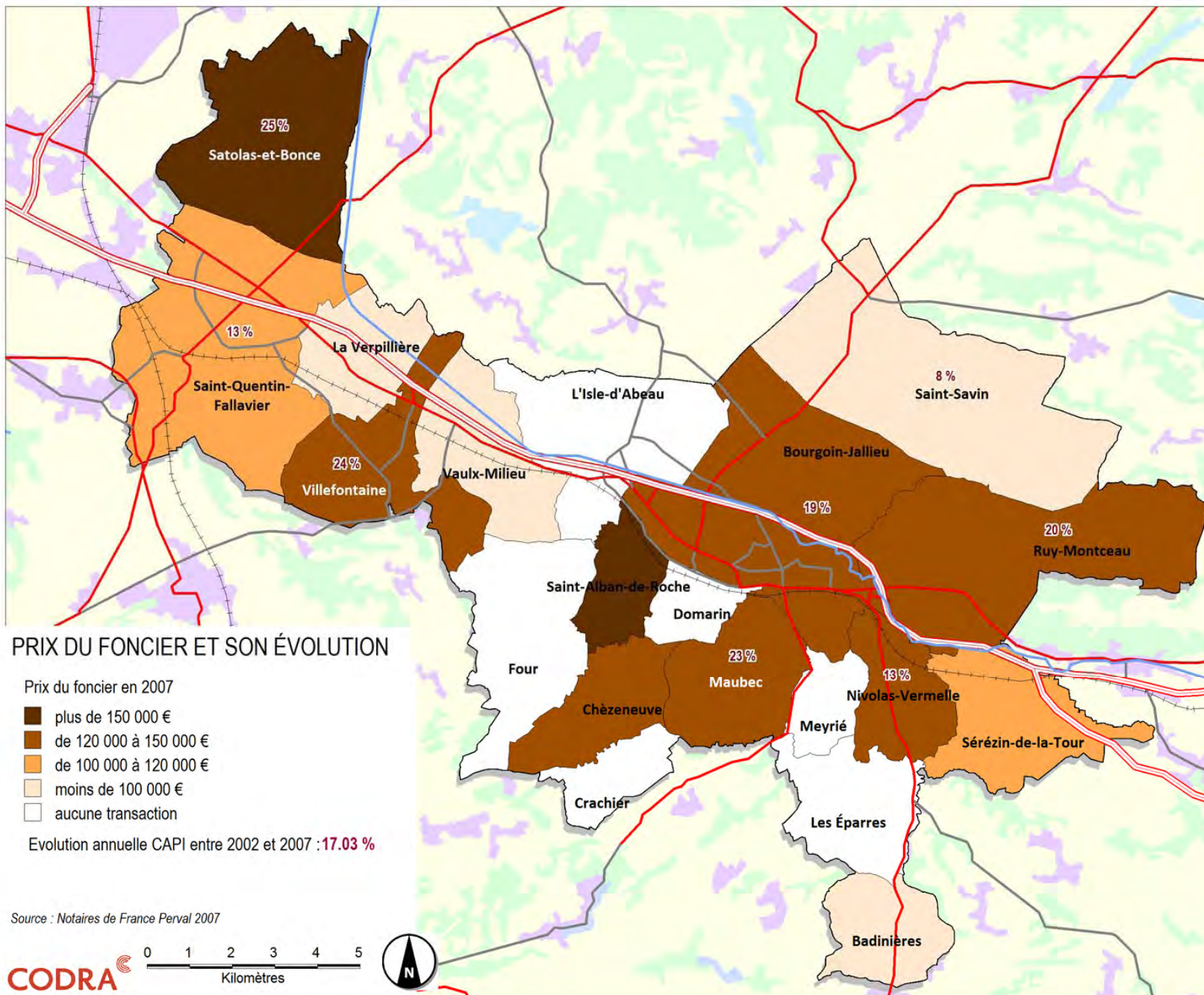
Sources sites internet Capelli et Viviant décembre 2008

Même sous forme de lotissement, l'offre foncière reste composée de grandes parcelles, ce qui crée un seuil élevé de droit à bâtir (de l'ordre de 100 000€). Le prix au m² diminue à mesure qu'on va vers l'Est : environ 100€/m² à Saint-Savin et Sérézin de la Tour... tandis qu'il se situe entre 125 et 132€ à Bourgoin-Jallieu.

Dans la commune de La Verpillière, qui bénéficie d'une proximité à la zone d'emploi de Saint-Quentin et d'une très bonne desserte depuis Lyon (sortie d'autoroute à proximité et gare), le prix dépasse les 150€/m². La conséquence est une diminution de la taille des parcelles.

A titre de comparaison, le lotisseur Capelli propose à Saint-Bonnet de Mûre (69) des terrains de 747m² au pris de 129 200€ (soit 173€/m²) ou 1000m² à Moins pour 219 400€ (219€/m²). le marché du Nord Isère paraît donc attractif par rapport aux prix pratiqués dans l'Est du Rhône.

D'après les acteurs locaux de l'immobilier, le marché des terrains à bâtir demeure à fin 2008 le seul sur lequel l'effet de la crise immobilière ne se fait pas encore sentir. Pour autant, les lotisseurs semblent prudents quant à leurs développements futurs et attendent davantage avant de se porter acquéreurs de nouveaux terrains.



Les éléments de prix des terrains de PERVAL

La moyenne de prix en 2007 était évaluée par les notaires à 112 600 environ. Elle semble bien se situer entre les appréciations des maires et le niveau de prix recensés en lotissement.

Le territoire est au-dessus de la moyenne départementale, mais en-dessous de la moyenne du Rhône (138 850€), ce qui peut le rendre attractif pour des ménages issus de ce département, et a fortiori de l'aire urbaine lyonnaise, où ce type de bien demeure rare et cher.

Ces prix ont connu une forte augmentation, toutes les communes le soulignent mais il semblerait que ce rythme de hausse ralentisse. Une comparaison avec les données recensées par Perval les années précédentes montrent que :

- Les prix moyens ont augmenté de 17,03% par an entre 2002 et 2007 (en 2002 la moyenne était de 51 300€ sur la CAPI).
- Mais la hausse n'a été « que » de 7,38% entre 2006 et 2007... le rythme des transactions se ralentit selon les experts.
- La taille moyenne des terrains semble avoir légèrement diminué, conséquence de la hausse : pour la première fois en 2007, elle passe légèrement en-dessous de 1000m².

De nombreuses communes ont connu des transactions : le marché foncier est dynamique partout. L'impact des lotissements se fait sentir, par exemple sur La Verpillière.

Les données PERVAL :

Le taux de couverture de Perval dans l'Isère est de 75%. Sur les terrains à bâtir, il peut être plus faible car 57 transactions de terrains sont recensées en 2007 contre 144 logements commencés en individuel pur cette même année selon SITADEL.

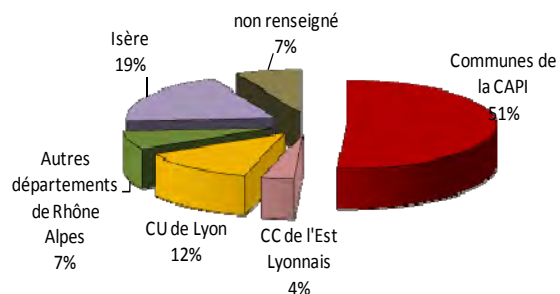
Les données PERVAL sont parfois sujettes à caution en ce qui concerne le foncier, mais elles permettent de comparer les prix dans le temps et aussi de restituer la moyenne dans celle du département. Par ailleurs, elles offrent une série d'informations sur les caractéristiques des acquéreurs.

	Nb de transactions	%	Prix moyen en €	Surface moyenne de terrain en m ²	Prix moyen En €/ m ²
Badinières	6	11%	82 667	804	103
Bourgoin-Jallieu	6	11%	127 872	735	174
Chèzeneuve	3	5%	146 668	1 925	76
La Verpillière	15	26%	96 613	649	149
Maubec	3	5%	139 333	1 200	116
Nivolas-Vermelle	1	2%	140 000	837	167
Ruy Montceau	11	19%	120 909	1 142	106
Satolas-et -Boncel	1	2%	180 000	2 692	67
Serezin de la Tour	1	2%	110 000	1 100	100
Saint-Alban-de-Roche	1	2%	180 000	1194	151
Saint-Quentin-Fallavier	1	2%	100 000	1079	93
Saint-Savin	4	7%	75 525	1 137	66
Vaulx-Milieu	1	2%	90 000	614	147
Villefontaine	3	5%	139 967€	1 088	129
CA Porte de l'Isère	57	100%	112 674 €	987	114
Isère	1466		104 370€		

Source : Perval 2007

Le profil des acquéreurs de terrains (données notariales PERVAL 2007)

Origine des acquéreurs de terrains en 2007

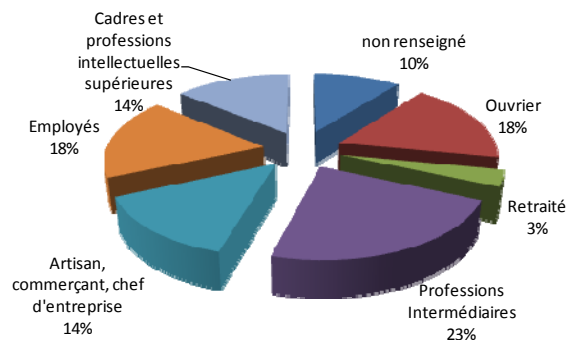


► L'origine géographique : une petite majorité d'acquéreurs locaux

Une petite majorité des acquéreurs (51%) est déjà logé sur la CAPI. Le marché est ensuite attractif pour des ménages issus de l'Isère (19%) et dans une proportion presque aussi importante du Bassin lyonnais (16%). Ces derniers se sont dirigés vers des communes proches (Satolas-et -Bonce) et/ou bien desservies (La Verpillière) mais aussi des communes plus rurales et plus éloignées (Chèzeneuve et Saint-Savin). *Toutefois, compte-tenu du faible nombre de transactions par commune il est difficile de faire des statistiques précises à cette échelle.*

Le marché des terrains à bâtir n'est pas attractif au-delà des limites de la Région Rhône Alpes.

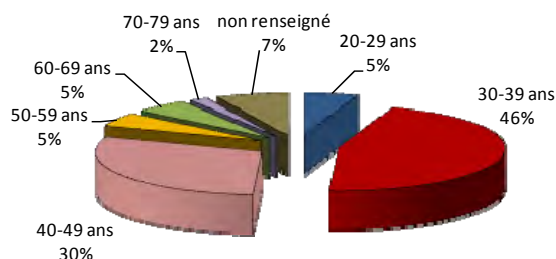
Catégories socio-professionnelles des acquéreurs de terrains en 2007



► La moitié des acquéreurs sont des professions intermédiaires et catégories supérieures

La catégorie la mieux représentée est celle des professions intermédiaires (environ un quart des acquéreurs). Ouvriers et employés sont représentés à parts égales et ne forment que 36% des acquéreurs. On peut penser, compte-tenu de l'augmentation des prix, que l'accession est rendu plus difficile pour ces catégories. Les groupes les plus aisés, cadres et artisans/commerçants/chefs d'entreprise forment 28% des acquéreurs.

Age des acquéreurs de terrains en 2007



► Une faible part de jeunes

La catégorie la plus représentée est celle des trentenaires (46%) suivie de celle des quadragénaires (30%). A eux deux ces groupes représentent plus de trois quarts des acquéreurs. Il est rare d'acheter un terrain avant 30 ans : 5% des acquéreurs seulement. Parmi les acquéreurs issus du Rhône, cette part est plus élevée, de l'ordre de 15%.

Les personnes de plus de 60 ans sont aussi faiblement représentées (7%).

2.2 L'ACCESSION DANS LE NEUF

Un développement récent de l'offre neuve, dynamisé par l'investissement locatif

Le marché du collectif neuf

Dans son type et sa destination, l'offre neuve a connu des évolutions récentes importantes. Elles ont été mises à jour par le suivi du cabinet Stratis pour l'EPIDA, entre 2001 et 2003 d'une part, puis en 2004-2005. Les conclusions en sont ici en partie reprises.



Le Clos Lucie Plurimmo
Bourgoin-Jallieu

Le segment du collectif neuf s'est progressivement ouvert à des investisseurs. Sous cette poussée, les volumes auraient plus que doublé entre la fin des années 1990 et le début des années 2000:

Cette augmentation des volumes pousse la construction à la hausse et contribue à redéfinir les équilibres de marché. L'offre nouvelle rencontre une demande : celle de personnes âgées désireuses de revenir en centre urbain, celle de jeunes ménages en primo-accession, et (surtout) celle d'investisseurs locaux.

En 2005, le cabinet pointe un développement encore plus important mais également un déséquilibre croissant en faveur de la « vente debout » (programmes entiers vendus à des sociétés spécialisées dans la vente de produits défiscalisés) : sur l'ex-Ville Nouvelle 55 appartements vendus pour des accédants contre 140 pour des investisseurs. Cette promotion dédiée à l'investissement est assurée par quelques groupes nationaux (Omnium Promotion, Monné Decroix et Carrere).

Sur Bourgoin-Jallieu, l'année 2004 voit la naissance d'un fort mouvement de production en collectif. Les programmes sont plus mixtes que sur l'ex-Ville Nouvelle : s'ils comprennent une part d'investissement, ils sont dominés par l'accession traditionnelle.

L'analyse Stratis met à jour une demande de jeunes ménages primo-accédants, qui travaillent sur les zones d'emplois de la ville Nouvelle ou de Satolas-et-Bonce. Pour autant, compte-tenu des augmentations enregistrées depuis le début de cette vague de production, les niveaux de prix pratiqués apparaissent assez élevés pour ce profil de ménages.

L'analyse des programmes en cours de commercialisation ou récemment livrés sur la CAPI montrent une forte concentration des programmes neufs sur Bourgoin-Jallieu. Les prix affichés se situent majoritairement entre 2 500 et 2 800€/m².

Commune	Nom du programme	Nb de logts	Typologies	Opérateur	Prix/m ²	Echéance de livraison
Bourgoin-Jallieu	Le Clos des Sittelles		2 T2-12 T3-12 T4	AKERYS	2 540 à 2 735€	2009
Bourgoin-Jallieu	Le Clos Lucie	27	du T2 au T5	PLURIMMO		2007
Bourgoin-Jallieu	Côté Nature	91	du T1 au T3	BOUYGUES	2 640 à 2 880€	
Bourgoin-Jallieu	Clos Valvert	18	4 T2-11 T3-2 T4	CHANUT ENTREPRISES	2 300 à 2 630€	
Bourgoin-Jallieu	Jardins de Ville	12	T1 au T5			
Bourgoin-Jallieu	Le Pontcottier	62	T2-T3			livré
Bourgoin-Jallieu	Les Jardins Victoria	59	T2 au T5	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	2 550 à 2 860€	2009
L'Isle-d'Abeau	ZAC ST Hubert	100		NEXITY	2070 à 2640€	2010
L'Isle-d'Abeau	CAP VERDE	24	T1bis au T3	MODIME	2 660 à 2 700€	2009
Four	Résidence Ambiance Village	39	T2 au T5	NEXITY	2 500 à 3000€	2009

Source : internet et étude Adéquation



Ambiance Village Nexity Four

L'analyse de Stratis montre que ces prix ont fortement progressé puisqu'en 2003, la gamme allait de 950-1250€/m² pour les moins bonnes localisations, à 1700€ pour les meilleures. Le constat alors fait par le cabinet est que la production neuve tire les prix de l'accession (neuf et ancien confondus) à la hausse (+14% par an sur la Ville Nouvelle). La cause en serait principalement l'accroissement de la demande en accession (liée aux taux d'intérêt bas, mais peut-être aussi aux mesures incitatives de défiscalisation...). En 2004-2005, les prix du neuf ont augmenté encore plus rapidement sur la Ville Nouvelle (+22%) pour arriver à 2 250€ en moyenne. A Bourgoin-Jallieu, l'augmentation est de 28% entre 2004 et 2005, atteignant le même niveau de prix. En 2006, les prix se situaient autour de 2 400€/m² (contre 3000€ à Lyon et 2300€ dans la périphérie de St Etienne).

■ *Le marché de la maison neuve*

L'étude Stratis a identifié pour l'individuel également une reprise de la production au début des années 2000 et une ouverture de ce marché vers l'extérieur (entre 2001 et 2003, un tiers des accédants en neuf étaient issus de l'extérieur de la Ville Nouvelle et plus de 60% des acquéreurs de lots à bâtir, issus de l'agglomération lyonnaise). Une augmentation des prix était également relevée qui aurait conduit les surfaces (maisons et surtout terrains) à se réduire. Le marché est apparu moins prisé par les investisseurs que celui du collectif. Sur la ville Nouvelle, le marché de la maison neuve est centré sur l'Isle-d'Abeau.

Le profil de la demande, dressé à partir de l'analyse de programmes précis met en lumière des ménages de 30 à 40 ans, originaires de l'Isère ou de l'Est lyonnais. Forts d'un premier patrimoine, ils sont encore en activité et cherchent un compromis avantageux entre accessibilité à la zone d'emploi de Lyon et cadre de vie de qualité.

Pour l'individuel, selon les études menées par l'EPIDA, les prix varieraient de 150 000€ à 240 000€ en fonction des localisations. La base Perval confirme ces niveaux avec un prix moyen de 207 555€ pour une maison neuve en 2007 (sur un échantillon réduit de 45 transactions). Les prix atteints par le marché foncier laissent présager que ces prix constituent un minimum.

Au vu des annonces et des publicités, les programmes de maisons neuves apparaissent beaucoup moins nombreux que les programmes collectifs.

La construction individuelle se fait plus ponctuellement, en construction par des particuliers dans le cadre de petits lotissements.

A court terme dans les communes on relève une soixantaine de maisons en projets, dans le cadre de petites opérations (de 3 à 13 logements) à Ruy-Montceau (une opération de 6 maisons), Badinières (deux opérations de 7 et 10 lots, cette dernière sur un terrain communal), Saint-Savin (une opération de huit logements et deux de 3 logements), Saint-Alban (4), Four (4) et La Verpillière (une opération de 13 logements).

En 2008, les acteurs témoignent d'un ralentissement des volumes de vente dans le neuf, quelque soit le produit. Cette baisse des volumes était sensible dès 2006, d'après l'étude Adéquation commanditée par l'Epida à cette date. Elle serait de l'ordre de -30% sur le dernier trimestre 2008.

Le contexte de crise immobilière mais également les niveaux de prix atteints conduisent les acquéreurs à repousser dans le temps leurs projets d'accession.

Un recours fréquent au Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Sur la période 2000-2007, 257 Prêts à Taux Zéro ont été attribués en moyenne chaque année.

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) :

Aide de l'Etat pour accéder à la propriété. Elle est accordée aux ménages dont le niveau de revenus est inférieur à certains plafonds de ressources. Il s'agit d'un crédit sans intérêt, dont les caractéristiques dépendent du nombre de personnes composant le foyer, de la zone géographique et de l'ancienneté du logement. Le nouveau PTZ (fév.2005) permet l'acquisition d'un logement neuf ou ancien sans condition de travaux.

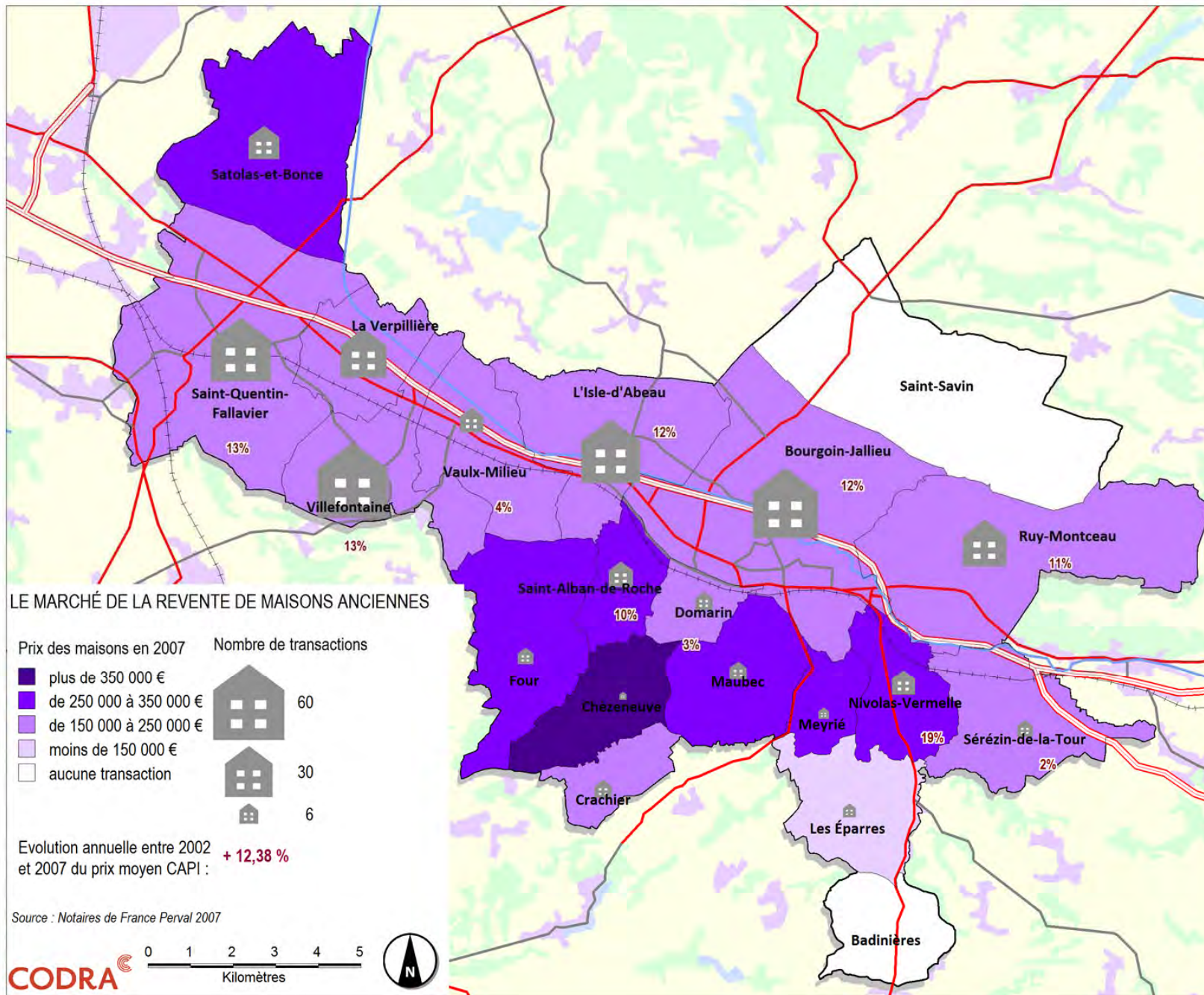
Le plafond augmente à mesure que le ménage compte plus de membres, pour une famille de 4 personnes, le plafond s'élève à 32 390€.

PTZ nb de prêts	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Moyenne annuelle 2000-2005	
							Nb	en % de logements commencés
Badinières	2	3	1	6		1	2	52%
Bourgoin-Jallieu	26	43	35	24	25	106	43	24%
Chézeneuve	7	2	3	3	1		3	37%
Crachier	2	1	2	1	2	1	2	39%
Domarin				2	3		1	19%
Les Éparres	2	2	2	1	1	4	2	46%
Four	5	8	4	7	2	4	5	47%
L'Isle-d'Abeau	55	50	36	31	15	33	37	18%
Maubec	3	8	3	2	4	3	4	31%
Méyrié		2	1	3	3	1	2	29%
Nivolas-Vermelle	12	10	1	4	6	14	8	34%
Ruy Montceau	17	11	7	3	3	11	9	29%
Saint-Alban-de-Roche	2	3	4	7	2	4	4	36%
Saint-Quentin-Fallavier	3	5	3	11	2	23	8	84%
Saint-Savin	9	12	19	27	8	8	14	34%
Satolas-et-Bonce	8	12	6	8	3	5	7	41%
Sérézin-de-la-Tour	3	2	9	12	4	7	6	61%
Vaulx-Milieu	1	1	2	1	3	19	5	36%
La Verpillière	23	17	4	5	4	22	13	42%
Villefontaine	17	41	55	49	11	79	42	43%
CA Porte de l'Isère	197	233	197	207	102	345	214	30%
Isère	2 196	2 236	2 223	2 063	1 627	3 888	2 372	34%

Source : DDE Rhône Alpes

Le rythme de distribution du PTZ entre 2000 et 2003 est assez stable, mais il enregistre une diminution entre 2003 et 2004. Cette tendance à la baisse s'inverse rapidement, avec une forte augmentation des attributions à partir de 2005 : celle-ci est liée à des facteurs structurels de rehaussement des plafonds (32 390 pour un ménage de quatre personnes) et surtout d'ouverture du Prêt à l'ancien sans travaux.

Si l'on s'en tient au volume enregistré avant cette réforme (187 prêts par an en moyenne entre 2000 et 2004), le PTZ a été mobilisé pour un volume correspondant à 27% de l'offre neuve. C'est un indicateur de l'existence d'un marché, non négligeable (la part serait encore supérieure si on retranchait la construction sociale) accessible à des primo-accédants, à des revenus intermédiaires. Selon les communes, cette part varie, en fonction, entre autres, de la gamme des prix et de la part d'offre abordable pour des ménages intermédiaires.



2.3 LA REVENTE, UN SEGMENT DE MARCHÉ TRÈS DYNAMIQUE

La revente de maisons

	Nb de transactions	%	Prix moyen en €	Prix min en €	Prix max en €	Surface moyenne de terrain en m ²	Evol annuelle par rapport à 2002
Bourgoin-Jallieu	51	16%	216 266	80 000	418 500	105	12,06%
Chèzeneuve	1	0%	475 000	475 000	475 000	289	
Crachier	5	2%	232 083	100 000	317 213	103	
Domarin	5	2%	193 432	126 000	252 000	99	3,48%
Four	4	1%	276 097	222 600	315 786	92	
La Verpillière	27	9%	217 379	165 000	310 000	104	
Les Eparres	3	1%	141 027	33 081	240 000	130	
L'Isle-d'Abeau	44	14%	234 433	165 000	401 500	101	11,70%
Maubec	5	2%	272 940	187 800	350 000	135	
Meyrie	2	1%	308 500	262 000	355 000	140	
Nivolas-Vermelle	8	3%	268 875	100 000	482 500	127	19,04%
Ruy Montceau	25	8%	245 764	30 700	528 000	116	11,42%
Satolas-et -Boncel	14	4%	264 218	80 000	431 800	122	
Serezin de la Tour	4	1%	183 788	160 150	235 000	112	2,18%
St Alban de Roche	9	3%	294 543	214 685	429 000	123	9,73%
St Quentin Fallavier	43	14%	224 098	89 000	426 000	116	12,99%
Vaulx-Milieu	8	3%	202 409	103 500	296 950	103	4,17%
Villefontaine	58	18%	207 347	72 391	372 000	105	13,03%
CA Porte de l'Isère	316	100%	227 808	30 700	528 000	110	12,38%

Source : base PERVAL 2007

Les statistiques Perval font état d'un montant moyen de l'ordre de 227 800€ pour une maison ancienne sur le territoire. Cette moyenne est inférieure à celle de l'Isère (240 750€) et encore plus à celle du Rhône (288 600€). Le rythme d'augmentation soutenu, de l'ordre de +12,38% par an depuis, est inférieur à la tendance de l'Isère sur cette même période (+14,73%). Elle est aussi inférieure à l'appréciation du prix des terrains (+17% par an).

L'offre est diffuse : en 2007 des transactions ont eu lieu dans la plupart des communes. Villefontaine, Bourgoin-Jallieu, l'Isle-d'Abeau et Saint-Quentin-Fallavier sont celles qui ont connu le plus de ventes. A l'ouest de la CAPI, l'offre en individuel est plutôt portée par les reventes que par les constructions neuves.

Les prix moyens varient selon les communes mais rares sont celles où cette moyenne se situe en-dessous de 200 000€ (Domarin, Sérézin ou les Eparres).

Les agents immobiliers font état d'un territoire où les transactions sont nombreuses : l'accessibilité du territoire, son attractivité économique, entraînent des mutations régulières.

La CAPI est souvent perçue comme un territoire « de passage » : dans ce cas l'acquisition d'un bien ancien prime sur le projet de construction.

Les mouvements d'acquéreurs suivraient en partie un axe Ouest-Est : beaucoup de primo-accédants de la région lyonnaise sont attirés par les prix relativement abordables de la Ville Nouvelle : à Villefontaine, le prix moyen est autour de 200 000€. Cela n'est pas bon marché mais c'est beaucoup plus bas que les prix de la métropole lyonnaise. C'est également concurrentiel avec le marché du neuf. Sur cette partie de la CAPI, le droit à bâtir est élevé, du fait de la rareté de l'offre... ailleurs on peut concevoir un projet d'accession à prix plus modéré, mais au détriment d'une accessibilité rapide aux zones d'emploi.

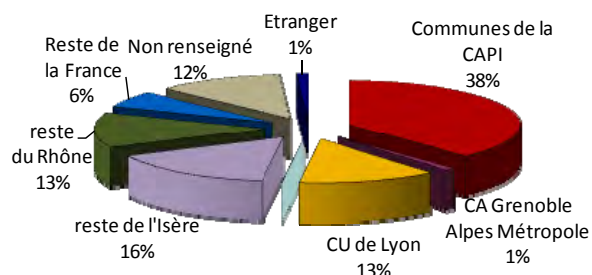
Il existe un second mouvement d'acquéreurs constaté par les agents immobiliers, allant de la Ville Nouvelle vers le territoire plus rural de l'Est. Il s'agit alors souvent d'une seconde accession, le budget est plus confortable.

Il existe bien entendu d'autres mouvements résidentiels : Bourgoin-Jallieu fonctionne comme un pôle qui présente une diversité de biens et sur lequel des maisons sont aussi à acquérir.

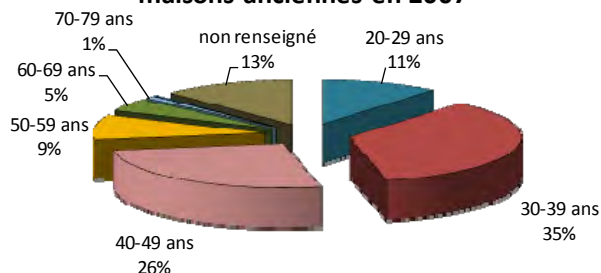
Les acteurs de l'immobilier témoignent d'un ralentissement récent sur ce segment de marché. Les volumes sont à la baisse. Les transactions au-dessus de 250 000€ peinent à se faire. Entre 100 et 220 000€ on ne note pas encore de baisse de prix mais le marché semble bloqué, les acquéreurs restant en attente et les vendeurs n'étant pas encore résolus à consentir des baisses.

Le profil des acquéreurs des maisons d'occasion (données notariales PERVAL)

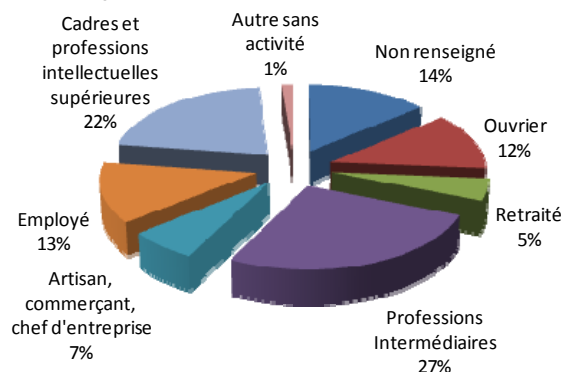
Origine des acquéreurs de maisons anciennes 2007



Age des acquéreurs de maisons anciennes en 2007



Catégories socio-professionnelles des acquéreurs de maisons en 2007



Un marché attractif pour des ménages extérieurs

Globalement c'est un marché plus ouvert que celui des terrains avec des acquéreurs venant du reste de la France et de l'étranger 6%.

Les habitants de la CAPI ne sont pas majoritaires : 26% sont originaires du Rhône et 17% de l'Isère. La proportion de lyonnais est similaire à celle qu'elle occupe sur le marché foncier. Ils achètent principalement sur l'ancienne ville nouvelle (Villefontaine, Isle d'Abeau, St Quentin Fallavier notamment). Les agents témoignent de ce mouvement ; les clients issus du Bassin Lyonnais étaient auparavant en appartement, ils sont attirés par l'offre en maison accessible de la Ville Nouvelle. Les Isérois sont également autant représentés que pour les terrains. Leurs lieux d'implantation sont plus diversifiés même : ils sont bien représentés sur la Ville Nouvelle, mais également à Bourgoin-Jallieu (20%) et dans les petites communes.

La catégorie socio-professionnelle

Le marché de la maison ancienne semble moins accessible que celui des terrains aux catégories socioprofessionnelles a priori les moins aisées : seulement 12% d'ouvriers et 13% d'employés (chacun de ces groupes représentaient 18% des acquéreurs de terrains). Si les professions intermédiaires sont les plus représentés, comme pour les terrains, les cadres sont plus présents (22% contre 14% pour les terrains)

Davantage de jeunes acquéreurs

Le marché des maisons offre plus de possibilités aux jeunes. Les 20-29 sont deux fois plus représentés que pour les achats de terrains (11% contre 5%), sans doute en raison d'une gamme de biens et de prix plus large. Parmi les acquéreurs venus du Rhône, la part des jeunes monte à 20%. Le marché de la CAPI représente une opportunité pour des primo-accédants qui ne trouvent plus cette gamme de prix sur leur propre territoire.

Les trentenaires demeurent les mieux représentés, et les personnes âgées ne dépassent toujours pas les 7%.

La revente d'appartements

Commune	Nb de transactions	%	Prix moyen en €	Prix minimum en €	Prix maximum en €	Surface moyenne en m ²	Prix moyen au m ²	Evolution annuelle 2002-2007
Bourgoin-Jallieu	88	62%	115 244	25 000	250 000	62	1 871	+9,67%
Domarin	1	1%	147 000	147 000	147 000	76	1 934	
La Verpillière	11	8%	118 014	49 500	166 000	65	1 826	
L'Isle-d'Abeau	4	3%	138 500	60 000	208 000	78	1 776	
Nivolas-Vermelle	6	4%	89 467	50 000	150 800	52	1 726	
Ruy Montceau	1	1%	172 000	172 000	172 000	73	2 356	
Satolas-et -Bonce	2	1%	160 043	90 000	230 085	127	1 265	
St Quentin Fallavier	3	2%	132 333	113 000	154 000	59	2 230	+7,97%
St Savin	2	1%	140 400	134 800	146 000	71	1 991	
Vaulx-Milieu	4	3%	151 125	120 000	187 500	69	2 198	
Villefontaine	19	13%	140 001	85 000	168 300	88	1 681	+13,77%
CA Porte de l'Isère	141	100%	121 360	25 000	250 000	67	1 834	+10,18%

Source : base PERVAL 2007

Les appartements anciens demeurent le segment le plus abordable en accession. Le prix moyen se situe à environ 120 000€ et l'augmentation annuelle, quoique de 10% par an, a été moins importante que sur les autres segments de marché. La moyenne de l'Isère est supérieure, à 149 210€ en 2007 (+12,7% par an depuis 2002), celle du Rhône à 172 960€.

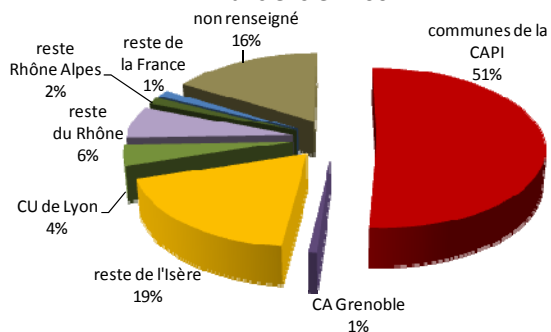
L'offre en appartements anciens est majoritairement concentrée à Bourgoin-Jallieu. Du fait de la diversité de l'offre les prix y sont moins élevés (115 200€ environ)

D'une manière générale, l'éventail des prix est très ouvert.

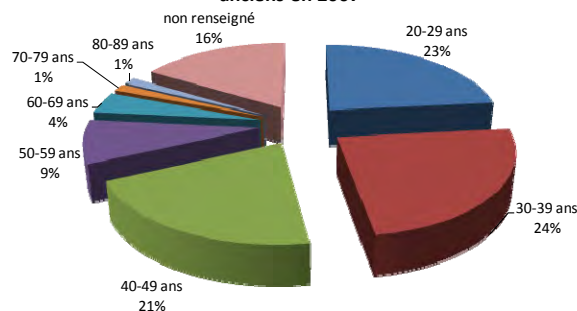
Le prix moyen au m², de l'ordre de 1 834€/m² est très avantageux comparé au neuf, partout supérieur à 2000€/m².

Le profil des acquéreurs des appartements d'occasion (données notariales PERVAL)

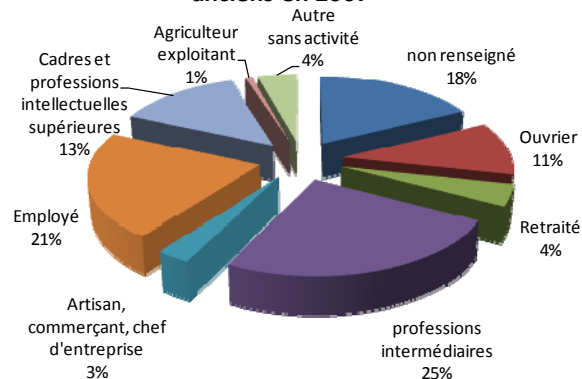
Origine des acquéreurs d'appartements anciens en 2007



Age des acquéreurs d'appartements anciens en 2007



Catégories socioprofessionnelles des acquéreurs d'appartements anciens en 2007



Les acquéreurs de la CAPI légèrement majoritaires

Une petite majorité d'acquéreurs de la CAPI : 49% sont issus d'autres territoires. L'achat d'un appartement peut se faire à l'occasion d'une première implantation sur le territoire.

Le marché est ouvert principalement aux autres Isérois : ils sont présents dans une transaction sur 5, soit un peu plus que pour les maisons ou les terrains à bâtir.

En revanche, moins de Lyonnais sont recensés : lorsque ces urbains quittent l'agglomération pour la CAPI c'est pour acquérir en individuel en majorité.

Près d'un quart des acquéreurs à moins de 30 ans

C'est un segment privilégié par les primo-accédants, du fait des prix plus abordables. Les trentenaires et quadragénaires sont moins représentés que pour les maisons ou terrains, on évolue vers de l'individuel à mesure du parcours résidentiel.

Les personnes âgées représentent toujours une part faible : 8%.

Les professions intermédiaires toujours très représentées

Les professions intermédiaires sont toujours les plus représentés : c'est le cœur de cible de l'accession à la propriété.

Viennent ensuite les employés (1/5 environ). Les ouvriers sont présents à la même hauteur environ que pour les maisons anciennes.

Le foncier est de plus en plus coûteux

- ▶ Un droit à bâtir autour de 112 700€ d'après Perval
 - * Encore de grandes tailles de parcelles : autour de 1 000 m²
 - * Une forte augmentation des prix +17%/an depuis 2002
 - * Les ménages locaux sont tout juste majoritaires (51%)
 - * Mais les jeunes sont peu nombreux (5% en dessous de 30 ans)

L'offre neuve s'est développée

- ▶ En collectif notamment,
 - * sur des secteurs précis : Bourgoin-Jallieu, l'Isle-d'Abeau
 - * à des prix devenus très élevés : de 2500 à 2900€/m²
 - * et à destination, pour une bonne part, d'investisseurs (pour moitié au pic de construction)

L'offre en reventes de maison est à des prix élevés par rapport aux revenus locaux

- ▶ Un marché actif avec un nombre de transaction supérieur à la construction neuve individuelle en 2007
- ▶ Environ 230 000 € pour une maison et peu d'offre en-dessous de 150 000 € sur les communes les mieux desservies
- ▶ Un marché attractif pour l'extérieur
 - * 38% d'acquéreurs de la CAPI
 - * 26% du Rhône et 17% de l'Isère
 - * Des primo-accédants mais issus d'autres territoire, arrivés par phénomène de report

Le marché des appartements, plus restreint, propose de plus petits prix

- ▶ Un prix moyen autour de 121 360 €
- ▶ Un volume deux fois moins important que les reventes de maisons et concentré sur Bourgoin en grande partie
- ▶ Un marché plus local
 - * Une majorité d'acquéreurs CAPI et 20% d'Isérois
 - * Près d'un quart de moins de 30 ans (23%)

3. Le marché du locatif privé

3.1 PREAMBULE : LE PROFIL DES LOCATAIRES

Le parc locatif joue un rôle fondamental dans l'équilibre des marchés :

- il a vocation à satisfaire successivement les besoins de différents ménages, avec une rotation régulière ;
- il assure le renouvellement de la population et permet ainsi le maintien des effectifs scolaires ;
- c'est la seule possibilité pour des ménages disposant de revenus modestes et moyens de se loger ;
- il permet aux jeunes en particulier de démarrer leur parcours résidentiel ;
- il permet aussi de répondre aux besoins des familles séparées.

On compte 50% de locataires dans l'agglomération, avec à peine 1/3 des locataires qui sont logés dans le parc privé. Ils ne représentent que 14% de l'ensemble du parc, contre 36% pour les locataires HLM.

Caractères des locataires du public et du social au vu des données de la Caisse d'Allocations Familiales

La Caisse d'Allocation familiales communique des éléments sur le statut d'occupation des allocataires logements. Elles permettent d'avoir des éléments sur les niveaux et surtout la nature des ressources des locataires, ainsi que sur la composition familiale des allocataires qui perçoivent des transferts de la CAF. On dénombre 7685 allocataires logement sur la CAPI soit 22%.

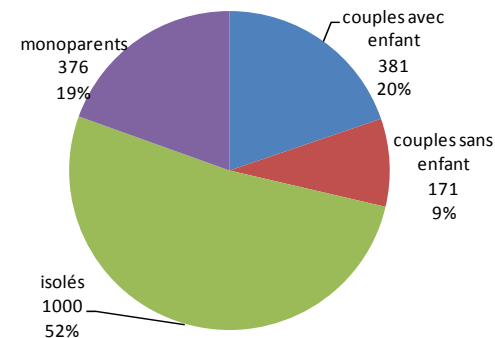
La moitié des locataires du parc public perçoivent une allocation logement (6 074) contre un tiers dans le privé (1 611).

La composition des allocataires est très distincte dans ces deux segment de parc : les personnes seules sont majoritaires dans le parc privé. C'est d'ailleurs souvent une solution de repli pour des jeunes qui ne parviennent pas à intégrer l'offre sociale.

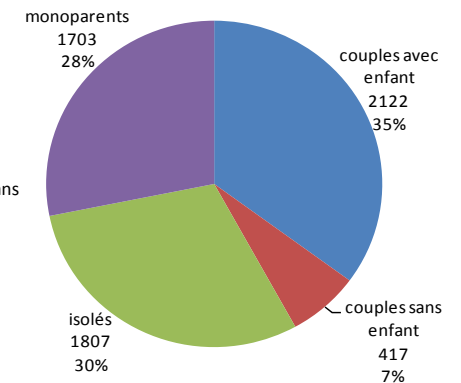
Dans le parc public, les couples avec enfants sont les mieux représentés, mais les isolés sont également nombreux. Quant aux familles monoparentales, elles forment plus d'un quart des allocataires.

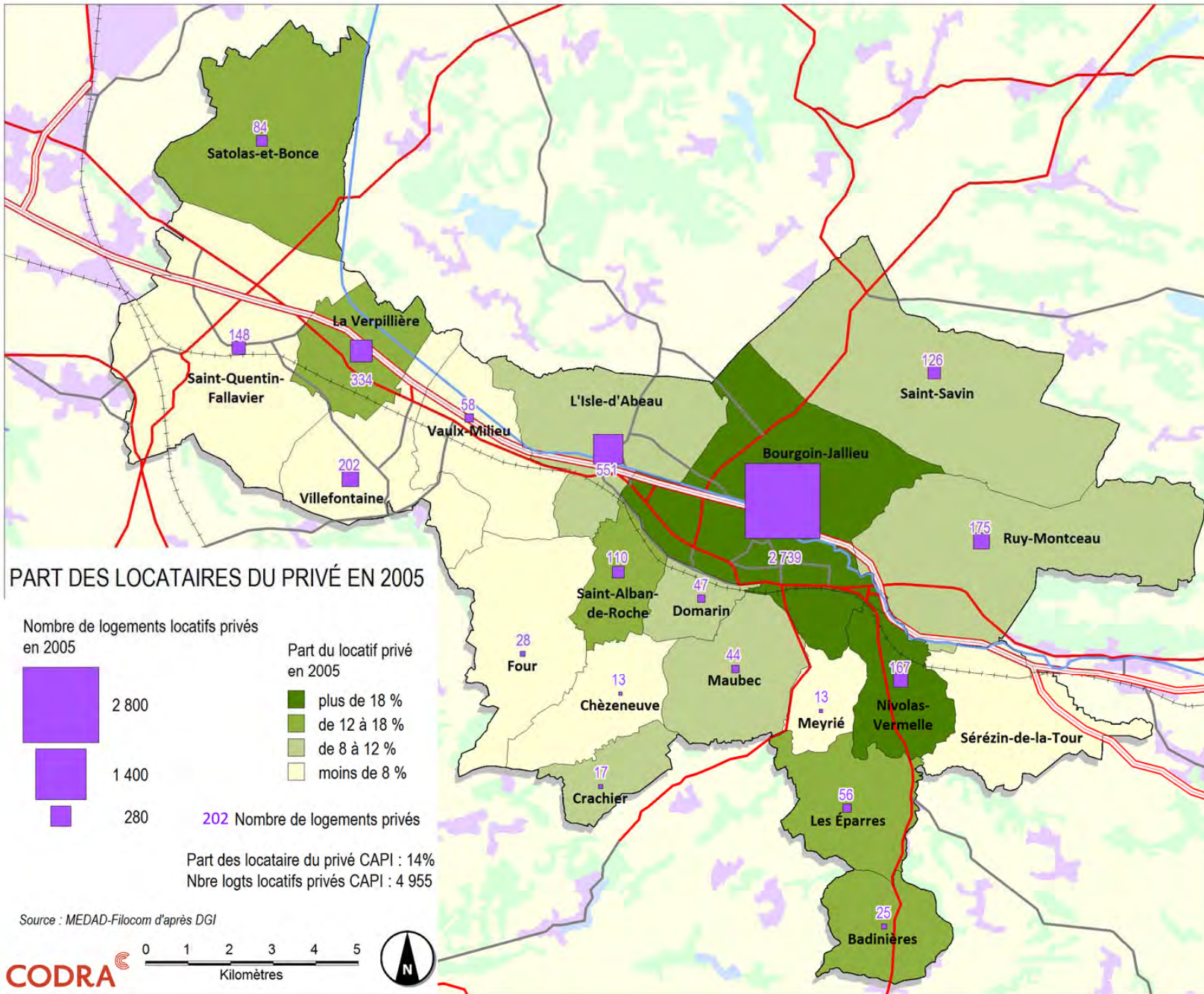
Ces données font ressortir une part non négligeable de locataires seuls, avec ou sans enfants à charge, disposant de petits revenus et percevant des allocations.

Les allocataires logement dans le parc privé



Les allocataires logement dans le parc public





3.2 L'OFFRE EN LOCATIF PRIVE

Globalement, le segment du locatif privé est peu représenté sur la CAPI : 14% des résidences principales.

Une seule commune, Bourgoin-Jallieu dépasse les 25% (elle concentre d'ailleurs la moitié des locatifs privés de la CAPI). Ailleurs elle ne dépasse jamais les 16%.

Il s'agit d'un segment « résiduel » dans les communes rurales d'une part, où la propriété domine, sur l'ex-SAN d'autre part où le développement massif du locatif social n'a pas laissé beaucoup de place à une offre privée de ce type.

Néanmoins l'offre, même minime, est présente sur toute les communes.

Le segment connaît des évolutions récentes.

Dans le rural, les besoins en locatif ont pu conduire à des mouvements de création de logements dans l'ancien. Ainsi, bâtis agricoles ou maisons de village sont parfois réhabilités, divisés et peuvent donner naissance à une offre locative de petits logements (par exemple à Four).

Sur le secteur de l'ex-Ville nouvelle, comme à Bourgoin-Jallieu, l'offre se redéploie également au travers de programmes neufs, dont une grande partie est mise en location dans le cadre de programmes défiscalisés.

Le locatif libre a augmenté de 700 unités entre 2001 et 2005 d'après Filocom.

	Locataires privé	
	Nb	%
Badinières	25	13%
Bourgoin-Jallieu	2 739	25%
Chèzeneuve	13	8%
Crachier	17	11%
Domarin	47	9%
Les Éparres	56	16%
Four	28	8%
L'Isle-d'Abeau	551	11%
Maubec	44	8%
Meyrié	13	4%
Nivolas-Vermelle	167	19%
Ruy Montceau	175	12%
Saint-Alban-de-Roche	110	16%
Saint-Quentin-Fallavier	148	8%
Saint-Savin	126	10%
Satolas-et-Bonce	84	13%
Sérézin-de-la-Tour	Nr	Nr
Vaulx-Milieu	58	8%
La Verpillière	334	15%
Villefontaine	202	3%
CA Porte de l'Isère	4 955	14%
Isère	10 9515	23%

Source : Filocom 2005 – DRE Rhône Alpes

Un parc globalement en bon état avec quelques cas d'inconfort

	Classement Cadastral ≤5		Classement Cadastral 6		Classement Cadastral 7 et 8	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Badinières	Nr	Nr	13	52%	Nr	
Bourgoin-Jallieu	2212	81%	463	17%	64	2%
Chézeneuve	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr
Crachier	12	71%	Nr	Nr	Nr	Nr
Domarin	30	64%	Nr	Nr	Nr	Nr
Les Éparres	23	41%	20	36%	13	23%
Four	Nr	Nr	Nr	0%	14	50%
L'Isle-d'Abeau	526	95%	13	2%	12	2%
Maubec	31	70%	13	30%	0	0%
Méryrié	11	85%	Nr	Nr	Nr	Nr
Nivolas-Vermelle	88	53%	59	35%	20	12%
Ruy	108	62%	33	19%	34	19%
Saint-Alban-de-Roche	55	50%	26	24%	29	26%
Saint-Quentin-Fallavier	72	49%	63	43%	13	9%
Saint-Savin	75	60%	35	28%	16	13%
Satolas-et-Bonce	52	62%	Nr	Nr	Nr	Nr
Sérézin-de-la-Tour	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr	Nr
Vaulx-Milieu	38	66%	Nr	Nr	Nr	Nr
La Verpillière	241	72%	68	20%	25	7%
Villefontaine	184	91%	Nr	Nr	Nr	Nr
CA Porte de l'Isère	3795	77%	891	18%	269	5%
Isère	68867	63%	35375	32%	5273	5%

Source : Filocom 2005

Globalement le parc locatif est en bon état, mais comparativement au parc des résidences principales dans son ensemble, il apparaît moins confortable (77% en bon état contre 87% pour les résidences principales).

De plus, la part des logements locatifs en classement cadastral 7 et 8 (état médiocre à très médiocre) est plus élevée que la moyenne (5% contre seulement 3% pour l'ensemble du parc).

Toutefois, les situations d'inconfort sont relativement rares sur l'intercommunalité. Certaines communes comportent une part de locatif inconfortable importante (Four 50%, Saint Alban-de-Roche 26% et Les Eparres 23%), mais cela porte sur de petits volumes. Ces « poches » sont parfois identifiées par la commune (à Nivolas-Vermelle par exemple), de façon plus ou moins précise.

D'après les opérateurs de l'amélioration sur le territoire, l'état du parc locatif privé, sans être préoccupant, est à surveiller. En effet, la production neuve entraîne une concurrence sur le parc ancien, même lorsqu'il est confortable. Les logements anciens mettent davantage de temps à se louer, entraînant un manque à gagner pour les propriétaires. Ce manque à gagner se ressent sur les investissements possibles pour l'entretien voire l'amélioration du logement... entraînant une dégradation progressive. Ce cycle n'est pas encore à l'œuvre mais il doit être anticipé.

3.3 DES LOYERS ELEVES DANS LE PRIVE

Un marché locatif en recomposition

Au vu des données la base CLAMEUR (qui comprend à la fois des loyers de logements loués pour la première fois et des loyers de relocation), la moyenne de loyers est relativement élevée sur le département de l'Isère (10,8 €/m²) et l'intercommunalité semble se situer légèrement en-dessous, autant sur le secteur ouest (autour de 8,5€) qu'à l'est (9,1€).

Niveaux des loyers en 2007 en €/m ² (variation 2006-2007 en %)						
	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Bourgoin-Jallieu	11,3 (-3,4)	9,9 (2,5)	8,4 (4,1)	7,8 (3,0)	6,9 (-0,9)	9,1 (1,5)
Villefontaine	9,9 (5,4)	9,5 (5,2)	7,7 (1,6)	8,0 (0)	7,8 (3,1)	8,4 (2,0)
SAN	11,1 (-1,5)	9,7 (5,4)	8,2 (1,1)	8,0 (1,3)	7,9 (2,9)	8,5 (1,9)

Source : CLAMEUR

Les statistiques montrent une augmentation sensible sur presque toutes les typologies.

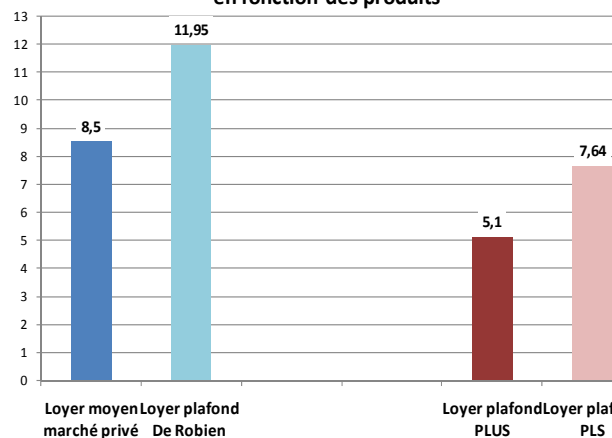
Ce constat doit être nuancé par les évolutions récentes. Les professionnels de l'habitat font état d'un léger tassement des prix, notamment sur Bourgoin-Jallieu.

Le développement d'une offre neuve importante a en effet contribué à détendre le marché. Le prix plafond du De Robien, (dispositif mobilisé pour la mise en location des nouveaux logements) à 8,76€ à Bourgoin-Jallieu, se situerait aujourd'hui au niveau de marché. La concurrence est donc fortement ressentie sur le marché ancien.

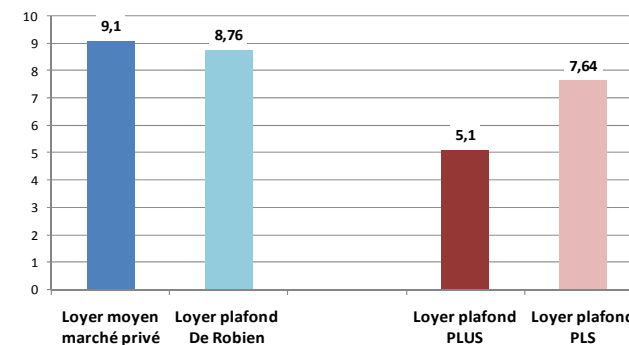
Sur le SAN, cette question des loyers se pose différemment car le plafond du De Robien est plus élevé (11,95€ en zone B2), au-dessus du marché (autour de 8,5€). Par conséquent, en neuf, seules de petites typologies peuvent être concurrentielles en termes de prix. De fait, la production neuve s'oriente généralement vers des T2-T3.

Ces réajustements se produisent en milieu urbain, tandis qu'en secteur rural, l'offre est ponctuelle et souvent assez coûteuse.

ex-SAN : comparaison des loyers en €/m² en fonction des produits



Bourgoin-Jallieu : comparaison des loyers en €/m² en fonction des produits



Le marché est concentré principalement à Bourgoin-Jallieu

A Bourgoin-Jallieu, où se concentre plus de la moitié du parc locatif privé de la CAPI, il existe trois générations de locatifs :

- Des immeubles des années 1960-70
- Des logements des années 1990
- De la promotion récente.

Le développement massif de cette dernière a contribué à détendre le marché, sur lequel se constituent actuellement des stocks. Le neuf se loue encore bien, même à prix assez élevés (exception faite des immeubles entièrement dédiés au locatif). Il comporte assez peu de grands logements, ce qui permet de contenir les niveaux de loyers. Et les petits logements proposés sont encore assez rares dans le parc résidentiel de la CAPI (y compris en locatif aidé). Cette production neuve exerce une concurrence sur le parc ancien, surtout si celui-ci présente des signes de vieillissement.

	Loyers	produit
Badinières	500 € 700 à 1000€	pour T3-T4 pour une maison neuve
Chézeneuve	500-600€ 1000€	Pour un appartement Pour une maison
Crachier	350€	Pour un T3 locatif communal
Domarin	800€ plus de 1000€-	Pour un T4 en immeuble pour une maison
Maubec	1000€	pour une maison
Méryrié	1000€	pour une maison
Nivolas-Vermelle	300€ 850 à 1000€	Pour un T3-T4 ancien Pour une maison neuve
Ruy		
Saint-Alban-de-Roche	630€ 1 300€	Pour un T3 Pour une maison > à 600m ²
Saint-Quentin-Fallavier	nr	nr
Saint-Savin	700 à 900€	Pour une maison

Source : entretiens communes octobre 2008

L'offre reste surtout concentrée à Bourgoin-Jallieu quand des besoins s'expriment aussi dans les petites communes. Souvent pour des petits ménages jeunes, encore sans gros revenus. Une offre serait à développer, à prix maîtrisés, pour ce type de public. Pour l'instant, à l'exception des initiatives communales qui permettent de produire, très ponctuellement, ce type de logement, l'offre en milieu rural se limite à quelques maisons, souvent autour de 800 à 1 000€.

La CAPI est un territoire attractif et l'arrivée sur l'agglomération se traduit bien souvent par une demande locative. Il existe à ce titre des micro-marchés : les ménages arrivés de l'extérieur ne rechignent pas à s'installer dans le secteur de l'ex-Ville Nouvelle, qui est moins prisé par les ménages locaux.

L'attractivité du territoire est également lié à son rôle de pôle d'emploi... néanmoins les emplois offerts sont souvent des temps partiels, des CDD... ce qui pose régulièrement problème pour l'accès au logement locatif privé.

La location de maisons : un produit relativement rare et recherché

La maison à louer est un produit relativement rare sur le territoire de la CAPI. Seulement 20 annonces ont été relevées lors d'une requête sur le site internet seloger.com, soit à peine 13% de l'échantillon des offres en location recueillies.

Maisons						
	Nb de transaction	Prix moyen	Min de loyer	Max de loyer	Taille moyenne	Moyenne de loy/m ²
Bourgoin-Jallieu	4	996 €	795 €	1 450 €	6	8
Crachier	1	750 €	750 €	750 €	3	8
Four	1	800 €	800 €	800 €	4	7
Isle d'Abeau	3	974 €	910 €	1 030 €	5	9
Nivolas-Vermelle	3	662 €	301 €	880 €	4	7
Saint Savin	1	900 €	900 €	900 €	4	10
La Verpillière	4	828 €	796 €	900 €	4	10
Villefontaine	3	952 €	780 €	1 095 €	4	9
CAPI	20	875 €	301 €	1 450 €	4	8

Source : Annonces gratuites et publicités d'agences immobilières (seloger.com) relevées en novembre 2008

Il apparaît au travers des annonces que le **produit individuel le plus fréquent comprend quatre pièces et se loue environ 875 €**. Néanmoins, on note une certaine diversité entre les annonces, de 301€ pour un T3 à Nivolas-Vermelle à 1 450€ pour un T4 à Bourgoin-Jallieu. La maison de 4 pièces représente la majorité de l'offre et se loue autour de 850€.

On peut trouver des maisons dans différents types de communes (rurales et urbaines), mais il faut généralement compter au moins 750€ d'après les agents immobiliers..

La maison continue d'être un bien recherché à la location, la tendance serait à une légère prépondérance de la demande sur l'offre, mais sans grande pression ressentie.

D'une manière générale, les professionnels de l'immobilier confirment que le produit individuel, autour de 800€ pour 90-100m², se loue très aisément, notamment dans les communes proches de Bourgoin-Jallieu. Sur le secteur de l'ex-Ville Nouvelle des considérations « d'image » peuvent entrer en jeu, mais aucun stock ne se crée pour le moment pour ce produit.

Maisons					
Typologie	Territoire	Nb de transactions	Prix moyen	Loyer minimum	Loyer maximum
3		2	765 €	750 €	780 €
4		11	853 €	795 €	980 €
5		6	858 €	301 €	1 095 €
11		1	1 450 €	1 450 €	1 450 €
	CAPI	20	875 €	301 €	1 450 €

Source : Annonces gratuites et publicités d'agences immobilières (seloger.com) relevées en novembre 2008

La location d'appartement : un marché déstabilisé par le développement de l'offre

La location d'appartement représente 86% de l'échantillon des annonces relevées, c'est le produit qui domine sur le marché locatif. Il connaît de plus un développement important au travers des programmes neufs. L'offre disponible se concentre essentiellement sur Bourgoin-Jallieu, et dans une moindre mesure sur l'Isle-d'Abeau et Villefontaine.

Appartements						
	Nb de transaction	Prix moyen	Min de loyer	Max de loyer	Taille moyenne	Moyenne de loy/m ²
Bourgoin-Jallieu	88	594 €	350 €	1 000 €	3	10€
Domarin	3	664 €	560 €	716 €	3	12€
Isle d'Abeau	8	578 €	462 €	750 €	2	11€
La Verpillière	1	760 €	760 €	760 €	3	9€
Nivolas-Vermelle	3	667 €	504 €	754 €	3	9€
Ruy	4	648 €	553 €	694 €	3	12€
Saint Quentin Fallavier	2	701 €	700 €	701 €	3	10€
Saint Savin	1	700 €	700 €	700 €	3	10€
Satolas-et -Bonce	2	543 €	390 €	695 €	3	12€
Vaulx-Milieu	2	620 €	529 €	710 €	3	11€
Villefontaine	11	676 €	515 €	1 095 €	3	9€
Four	1	626 €	626 €	626 €	4	8€
CAPI	126	609 €	350 €	1 095 €	3	10€

Source : Annonces gratuites et publicités d'agences immobilières (seloger.com)

Au vu des annonces relevées, le prix moyen, se situerait autour de 600€ pour un T3. Cette analyse fait apparaître une moyenne de 10€/m². Aux dires des professionnels de l'immobilier, ces niveaux de prix/m² ne sont atteints que pour les petites typologies. A partir du T3, les prix se situent davantage autour de 8,7€/m². Les loyers tels qu'ils apparaissent au travers des annonces peuvent être en effet légèrement surestimés. Le contexte actuel d'offre abondante fait que les biens, notamment anciens, restent plus longtemps à la relocation, des négociations pouvant avoir lieu au final sur le niveau de loyer demandé. Depuis peu, des stocks se constituent à Bourgoin-Jallieu lors de la relocation des appartements anciens, qui devraient inciter à terme les propriétaires à baisser leurs loyers ou rénover leurs biens.

Les annonces font apparaître une grande diversité des biens à louer.

Les propositions de studio, très peu présentes, sont concentrées sur Bourgoin-Jallieu. L'offre est essentiellement tournée vers des appartements de type T2 ou T3.

Il existe pour ces typologies des différences structurelles entre l'offre ancienne et l'offre neuve, cette dernière proposant de plus grandes surfaces pour un même type. Ainsi dans l'ancien à Bourgoin-Jallieu, un T3 de 48m² se louait encore récemment autour de 480 €. Pour la même surface, le loyer du neuf sera autour de 420€ seulement, mais sera proposé en T2.

Un T3, en neuf, avoisinera plutôt les 600€ et peut même monter jusqu'à 800€ en incluant certaines prestations comme le garage.

Appartements					
Typologie	Commune	Nb de transactions	Prix moyen	Min de loyer	Max de loyer
1	Bourgoin-Jallieu	7	409 €	390 €	483 €
		6	412 €	390 €	483 €
	Satolas-et -Boncel	1	390 €	390 €	390 €
2	Bourgoin-Jallieu	36	512 €	350 €	652 €
		26	505 €	350 €	620 €
	Domarin	1	560 €	560 €	560 €
	Isle d'Abeau	5	497 €	462 €	618 €
	Ruy	2	603 €	553 €	652 €
	Vaulx-Milieu	1	529 €	529 €	529 €
Villefontaine	1	515 €	515 €	515 €	
3	Bourgoin-Jallieu	56	630 €	450 €	790 €
		35	604 €	450 €	790 €
	Isle d'Abeau	3	712 €	645 €	750 €
	Nivolas-Vermelle	3	667 €	504 €	754 €
	Ruy	2	694 €	693 €	694 €
	Saint Quentin	2	701 €	700 €	701 €
	Saint Savin	1	700 €	700 €	700 €
	Vaulx-Milieu	1	710 €	710 €	710 €
	La Verpillière	1	760 €	760 €	760 €
Villefontaine	8	631 €	597 €	697 €	
4	Bourgoin-Jallieu	19	690 €	520 €	898 €
		14	684 €	520 €	898 €
	Domarin	2	716 €	715 €	716 €
	Four	1	626 €	626 €	626 €
	Satolas-et -Boncel	1	695 €	695 €	695 €
Villefontaine	1	780 €	780 €	780 €	
5	Bourgoin-Jallieu	5	955 €	833 €	1 095 €
		4	920 €	833 €	1 000 €
Villefontaine	1	1 095 €	1 095 €	1 095 €	
6	Bourgoin-Jallieu	3	769 €	662 €	951 €
		3	769 €	662 €	951 €
CAPI		126	609 €	350 €	1 095 €

Source : Annonces gratuites et publicités d'agences immobilières (seloger.com)

3.4 UN MARCHÉ EN REDEVELOPPEMENT VIA LE DISPOSITIF DE DEFISCALISATION «DE ROBIEEN »

Rappel du dispositif « Robien » :

- Investissement immobilier d'un propriétaire bailleur
- Défiscalisation de cet investissement, moyennant le respect de quelques règles
- En général un produit complet vendu par un promoteur, le plus souvent de petits produits (du T1bis au T3 au mieux) en collectif le plus souvent

Fonctionne aussi pour la construction et la mise en location de maisons en individuel

Des loyers de sortie qui varient selon le zonage de la commune (pour le Robien recentré) :

Zone A	20,45 €/m ²	communes
Zone B1	14,21 €/m ²	communes
Zone B2	11,62 €/m ²	communes
Zone C	8,52 €/m ²	communes



Le Clos des Sittelles Akerys Bourgoin-Jallieu

Les programmes suivants ont déjà été détaillés dans la partie sur l'offre neuve en collectif. En effet, ils viennent alimenter à la fois le marché de l'accession à la propriété et surtout celui du locatif privé.

Commune	Nom du programme	Nb de logts	Typologies	Opérateur	Prix	Echéance de livraison
Bourgoin-Jallieu	Le Clos des Sittelles		2 T2-12 T3-12 T4	AKERYS	2 540 à 2 735€	2009
Bourgoin-Jallieu	Le Clos Lucie	27	du T2 au T5	PLURIMMO		2007
Bourgoin-Jallieu	Côté Nature	91	du T1 au T3	BOUYGUES	2 640 à 2 880€	
Bourgoin-Jallieu	Clos Valvert	18	4 T2-11 T3-2 T4	CHANUT ENTREPRISES	2 300 à 2 630€	
Bourgoin-Jallieu	Jardins de Ville	12	T1 au T5			
Bourgoin-Jallieu	Le Pontcottier	62	T2-T3			livré
Bourgoin-Jallieu	Les Jardins Victoria	59	T2 au T5	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	2 550 à 2 860€	2009
L'Isle-d'Abeau	ZAC ST Hubert	100		NEXITY	2070 à 2640€	2010
L'Isle-d'Abeau	CAP VERDE	24	T1bis au T3	MODIME	2 660 à 2 700€	2009
Four	Résidence Ambiance Village	39	T2 au T5	NEXITY	2 500 à 3000€	2009
CAPI		568				

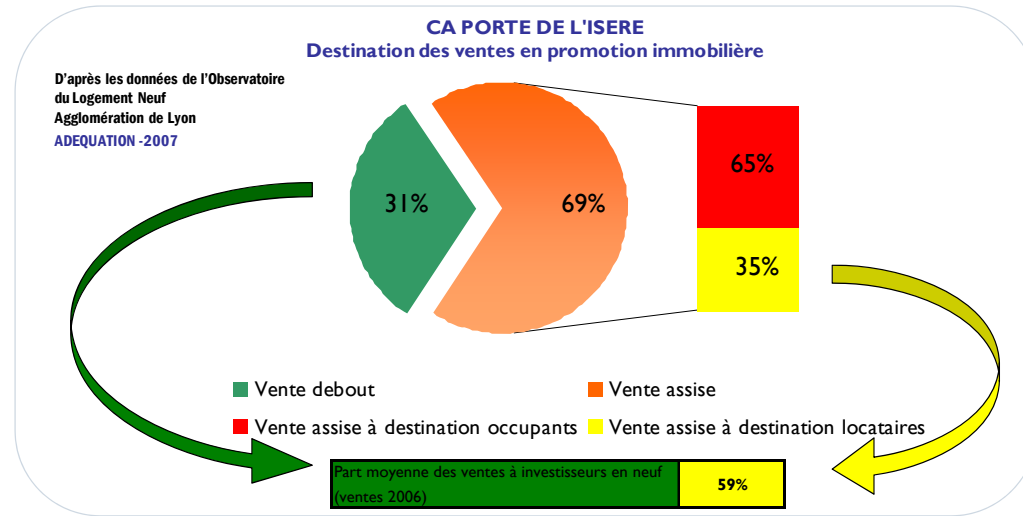
La liste ci-dessus (non exhaustive) a été établie à partir des annonces mises en ligne sur Internet par les promoteurs privés. Ils proposent à des investisseurs particuliers (locaux ou non) d'acheter des logements et de le mettre en location afin de pouvoir défiscaliser. De telles opérations ont notamment dynamisé la construction neuve sur Bourgoin-Jallieu ces dernières années, et elles se sont développées également sur l'ex-Ville Nouvelle.

A l'Isle-d'Abeau ou Villefontaine, ces dispositifs de défiscalisation ont permis de réintroduire la promotion privée sur le territoire, insufflant de la mixité.

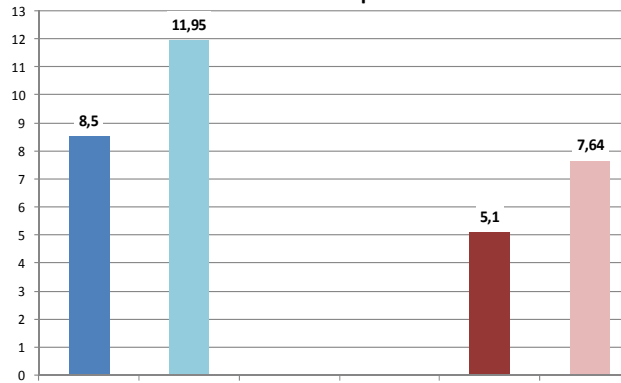
D'après les agents immobiliers, la commercialisation suivrait des filières différentes selon les sous-territoires. A Bourgoin-Jallieu, les investisseurs sont plutôt locaux alors que sur l'ex-Ville Nouvelle les programmes ont été souvent commercialisés à grande échelle par des investisseurs nationaux.

La location apparaît plus difficile sur cette partie du territoire, classée en zone B2, où les prix plafonds de la défiscalisation sont supérieurs à ceux du marché local. Les logements individuels sont habités sans problème, tandis que l'offre en appartements, sur Villefontaine, aurait plus de mal à se louer. Sur Bourgoin-Jallieu, la mise en marché de locatifs neufs a contribué à une modification des équilibres, mais pour le moment, elle continue de trouver preneur. Cela étant dit, de nombreux logements sont encore en projet, dans le cadre de programmes mixtes.

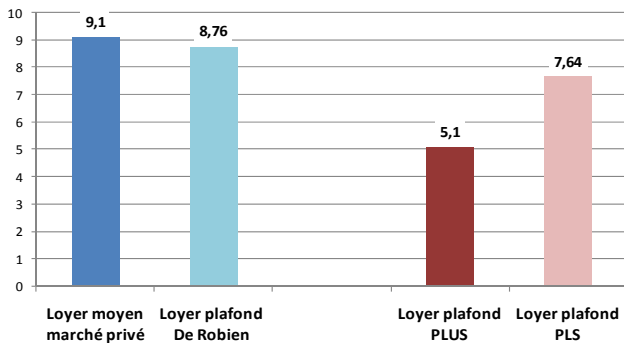
La ville estime qu'au total, 2 100 logements libres (et 500 sociaux) auront été autorisés entre 2001 et 2007 sur son sol. Elle estime entre 30 et 50% la part de ces logements destinée à de la location (via le dispositif De Robien). C'est donc un volume de l'ordre d'au moins 630 logements privés qui auront été produits pour du locatif, soit une centaine par an. L'étude menée par le cabinet Adéquation pour l'EPIDA en 2006 estime à 59% la part de la promotion neuve vendue à des investisseurs sur l'ensemble de la CAPI. **Rapporté au volume de production neuve de cette année 2006, cela représenterait l'équivalent de 350 logements.**



ex-SAN : comparaison des loyers en €/m² en fonction des produits



Bourgoin-Jallieu : comparaison des loyers en €/m² en fonction des produits



Dans un premier temps, cette offre contribue à desserrer le marché de la location. Elle peut également, par ricochet, inciter les propriétaires de locatifs anciens à réinvestir sur leurs biens. Dans le cas où ils n'en seraient pas capables, un risque de dégradation d'une partie de ce parc est à anticiper.

Par ailleurs, si les loyers du neuf baissent à leur tour du fait de son abondance, ou de premières rotations (relocations) faisant diminuer l'attrait du produit, ce parc pourrait concurrencer une certaine frange de l'offre locative privée (PLS). Les opérateurs sociaux sont soucieux quant aux produits PLS récemment livrés et ne souhaitent plus continuer à développer cette offre.

Sur l'ancienne Ville Nouvelle les effets induits risquent d'être plus immédiats car les prix sont calés sur des plafonds plus élevés.

Certes, ce type d'offre n'est pas comparable avec le parc locatif privé existant du secteur. Il s'agit de programmes neufs de standing et il semble que pour l'instant ils se calent sur le marché. Néanmoins le nombre de logements qui seront bientôt mis en marché peut poser question. De plus, les petites typologies ont tendance à perdre rapidement en qualité de confort du fait d'une rotation rapide, et risque aussi de se déprécier.

Concernant les perspectives de développement de cette offre, compte-tenu de la conjoncture, la programmation des projets pourrait évoluer. Les programmes neufs en cours connaissent déjà parfois des difficultés de commercialisation. A fortiori, pour ceux qui n'ont pas encore vu le jour, les maîtres d'ouvrage pourraient trouver un avantage à diversifier leur programmation, notamment en faveur de l'introduction de locatif social.

4 955 logements locatifs privés en 2005, 14% des ménages

- Un segment de marché faiblement représenté mais en renouvellement
 - * partout inférieur à 16% à l'exception des communes de Bourgoin-Jallieu et Nivolas-Vermelle
 - * Un bon état de confort global mais des équilibres mis à mal par la mise en marché de nombreux programmes neufs

Des loyers élevés

- Au moins 875€ pour une maison de quatre pièces
- Environ 600€ pour un appartement de trois pièces
- Les prix du neuf se calent progressivement sur ceux du marché :
 - * C'est déjà le cas à Bourgoin-Jallieu
 - * Faisant apparaître des difficultés pour la relocation des biens plus anciens

Un marché en redéveloppement via le dispositif de Robien

- Des programmes mêlant propriétaires occupants et investissements à Bourgoin-Jallieu, plus uniforme sur l'ex-Ville nouvelle,
 - * une offre neuve et de standing qui répond dans un premier temps à un manque de petites typologies
 - * encore des volumes importants en prévision (notamment sur Bourgoin-Jallieu)
 - * question du volume d'offre et du taux de rotation ainsi que de l'impact sur les différents segments du locatif (y compris social)

4. Le marché du locatif social

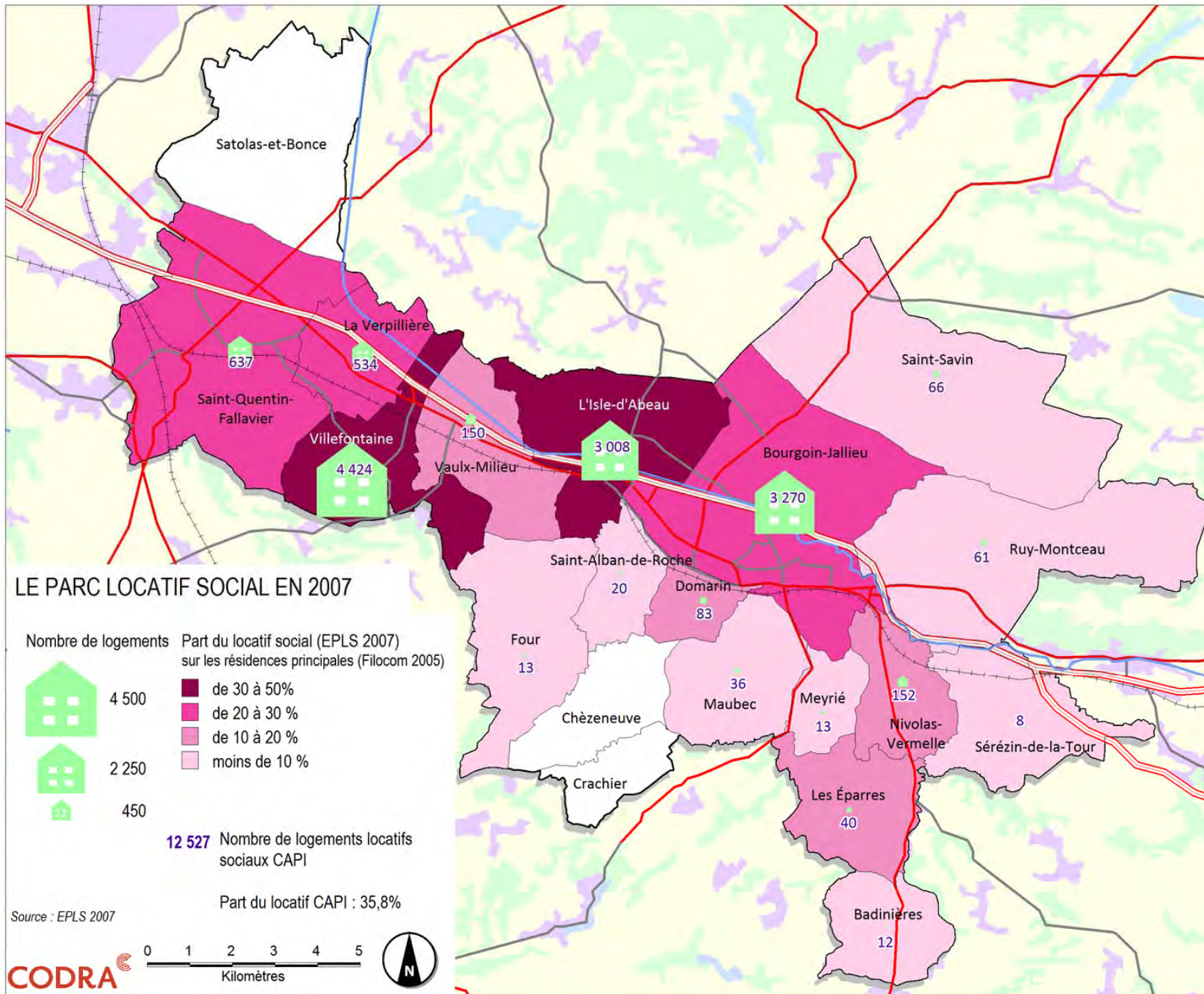
Le parc locatif social de la CAPI comptait **12 527 logements en 2007** d'après l'Enquête sur le Parc Locatif Social. Ce parc représente plus d'un tiers des résidences principales : 36% (logements recensés par l'enquête DRE 2007 rapportés aux résidences principales de 2005), ou 35% (estimation de la source Filocom en 2005).

Le décompte fait par l'Etat dans le cadre du respect de la loi SRU faisait lui état de **12 795 logements sur la CAPI au 1er janvier 2006**. Outre les logements des organismes HLM, ce décompte fait également apparaître les logements conventionnés gérés par d'autres bailleurs..

Une présence fortement contrastée sur le territoire

	Logements sociaux 2007	% de locatif aidé en 2007*	Rappel % de locatif social dans Filocom 2005	Logements sociaux 2000	% de locatif aidé en 2000
Badinières	12	6%	6%	10	6%
Bourgoin-Jallieu	3270	30%	31%	3194	31%
Chèzeneuve	0	0%	0%	0	0%
Crachier	0	0%	0%	0	0%
Domarin	83	15%	15%	73	14%
Les Éparres	40	11%	11%	40	12%
Four	13	4%	3%	13	4%
L'Isle-d'Abeau	3008	62%	58%	2909	69%
Maubec	36	7%	7%	36	7%
Meyrié	13	4%	4%	13	4%
Nivolas-Vermelle	152	18%	17%	132	16%
Ruy Montceau	61	4%	4%	60	4%
Saint-Alban-de-Roche	20	3%	3%	20	3%
Saint-Quentin-Fallavier	637	33%	31%	640	33%
Saint-Savin	66	5%	5%	29	3%
Satolas-et-Bonce	0	0%	0%		3%
Sérézin-de-la-Tour	8	3%	0%	8	22%
Vaulx-Milieu	150	19%	19%	169	24%
La Verpillière	534	25%	26%	514	76%
Villefontaine	4424	68%	64%	4661	38%
CAPI	12 527	36%	35%	12 521	31%
Isère	75 591	17%	16%	70975	16

Source : EPLS 2007 - Filocom 2005 * logements locatifs sociaux en 2007 (EPLS) rapportés aux résidences principales de 2005 (Filocom)



La grande majorité de ce patrimoine est concentrée sur trois communes : Villefontaine (4 424 logements) et l'Isle-d'Abeau (3 008 logements) d'une part et Bourgoin-Jallieu (3 270) d'autre part.

A elles seules, ces trois communes regroupent 85% du parc social de la CAPI. L'histoire de la Ville Nouvelle et de son développement pèse aujourd'hui sur le profil de Villefontaine et de l'Isle-d'Abeau qui comptent respectivement 68% et 62% de logements locatifs aidés.

Cette concentration crée de fortes distorsions entre les communes de l'agglomération. Les petites communes, plus rurales, ne comportent souvent que quelques logements sociaux, même si elles ont parfois également en gestion des logements communaux.

Seules deux communes n'affichent aucune offre locative à prix plafonnés : Crachier et Satolas-et -Boncel.

Cette spécialisation spatiale génère une grande variété de problématiques sur le territoire intercommunal.

A leurs échelles, les deux précédents PLH prenaient déjà en considération l'enjeu du parc locatif, de son poids et de sa répartition.

Pour le PLH du SAN il s'agissait de limiter les nouvelles constructions sociales sur les communes en comportant déjà une forte part.

En 2007,

Dans le PLH du SIVOM de Bourgoin-Jallieu, le but était de maintenir une production de logements locatifs aidés, avec des objectifs définis pour chaque commune.

Les obligations de la SRU

Communes	Population (RGP 99)	Nb de RP 1999	Logements HLM	Autres bailleurs	Foyers	Parcs social au 01/01/06	% de logements sociaux	Nb de logements manquants (RP06x20%)- Parc social existant
Badinières	532	153	12	1	0	13	8,50%	18
Bourgoin-Jallieu	23 517	9 745	2 742	541	132	3 415	35,04%	- 1 466
Chézeneuve	383	130	0	3	0	3	2,31%	23
Crachier	437	143	0	0	0	0	0,00%	29
Domarin	1 458	521	30	53	0	83	15,93%	21
Les Éparres	925	314	40	0	0	40	12,74%	23
Four	1 081	316	13	0	0	13	4,11%	50
L'Isle-d'Abeau	14 662	3 826	2 695	257	166	3 118	81,50%	- 2 353
Maubec	1 609	475	36	0	0	36	7,58%	59
Meyrié	856	286	13	7	0	20	6,99%	37
Nivolas-Vermelle	1 842	710	152	0	0	152	21,41%	- 10
Ruy Montceau	3 830	1 332	61	0	0	61	4,58%	205
Saint-Alban-de-Roche	1 783	649	20	0	0	20	3,08%	110
Saint-Quentin-Fallavier	6 046	1 859	530	116	0	646	34,75%	- 274
Saint-Savin	2 842	986	66	0	0	66	6,69%	131
Satolas-et-Boncel	1 668	562	0	0	0	0	0,00%	112
Sérézin-de-la-Tour	623	220	8	0	0	8	3,64%	36
Vaulx-Milieu	2 325	733	143	0	0	143	19,51%	4
La Verpillière	6 260	1 955	528	0	0	528	27,01%	- 137
Villefontaine	19 104	6 077	3 831	599	0	4 430	72,90%	- 3 215
CAPI	91 783	30 992	10 920	1 577	298	12 795	41,28%	- 6 597

Le tableau précédent rappelle pour les communes concernées, le nombre de logements sociaux considérés au titre de l'article 55 de la loi SRU et la part qu'ils représentent dans le parc de logements. La notion de locatif social au sens de la loi SRU est élargie. Elle intègre (avec un coefficient) les logements conventionnés privés et les logements ou les lits des foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des foyers dénommés résidences sociales. A l'est du territoire, plusieurs petites communes disposent ainsi de logements communaux conventionnés (Meyrié, Chèzeneuve) qui sont pris en compte. De même pour les logements en PST (Badinières).

A ce jour, six communes doivent répondre à l'obligation d'atteindre les 20% de locatifs aidés : Bourgoin-Jallieu, l'Isle-d'Abeau, Ruy-Montceau, Saint Quentin Fallavier, La Verpillière et Villefontaine. Seule Ruy-Montceau n'atteint pas les 20% (seulement 4,6% de logements sociaux en 2006). L'objectif de rattrapage qui lui est fixé s'élève à 205 logements en 2006 pour combler le déficit.

Extension du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU (Dalo : art. 11 / CCH : art. L.302-5)

L'obligation de disposer d'un contingent d'au moins 20 % de logements sociaux est étendue aux communes faisant partie d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants sous réserve :

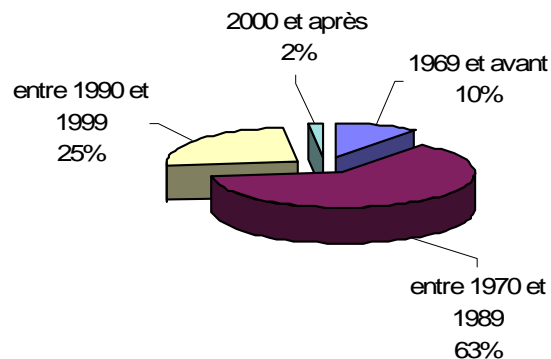
- *qu'elles disposent d'une population au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions,*
- *et que le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales.*

Le prélèvement prévu par l'article 55 de la loi « SRU » est opéré à compter du 1er janvier 2014 ; ainsi, les communes concernées par la réforme disposeront d'un délai de six ans, entre 2008 et 2014, correspondant à la durée du prochain mandat municipal, pour se mettre en conformité avec leur obligation légale sans encourir de pénalité financière.

4.1 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL

|| **Remarque** : Le descriptif du parc social qui suit est réalisé à partir des données de l'EPLS du 01/01/2007.

L'essentiel de la construction du parc social s'est fait dans les années 70 et 80



La part du parc ancien (antérieure à 1969) est faible (10% contre 31% pour le département).

En effet, l'essentiel du parc social date des années soixante dix et quatre-vingt, avec l'émergence de la Ville Nouvelle. Si la création de celle-ci remonte à la fin des années 1960, les premières constructions sont livrées en 1973 et les premiers quartiers sont créés par les opérateurs sociaux.

La production est massive jusqu'en 1989 et se prolonge encore dans les années 1990 : à l'Isle-d'Abeau, plus de la moitié du parc remonte à cette période.

Les années 90 est également la décennie qui voit le plus grand nombre de communes produire du locatif aidé. En revanche, le mouvement s'est largement ralenti depuis 2000. Seuls 2% du parc global remontent à cette période et six communes seulement ont porté la construction ces dernières années : Bourgoin-Jallieu, Saint-Savin, Domarin, La Verpillière, les Eparres et Badinières.

La date de construction des logements influe en partie sur leurs niveaux de loyers. Ainsi certains ensembles créés dans la Ville Nouvelle au cours des années 1990, présentent des loyers relativement élevés, du fait des financements mobilisés à cette époque. Ce trait est rappelé par de nombreux bailleurs car il doit être pris en compte dans leur plan de patrimoine.

	1969 et avant		Entre 1970 et 1989		Entre 1990 et 1999		2000 et après	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Badinières			10	83%	0	0%	2	17%
Bourgoin-Jallieu	1 017	31%	1 772	54%	353	11%	128	4%
Domarin	0	0%	47	57%	26	31%	10	12%
Les Eparres	40	100%						
Four				0%	13	100%		
L'Isle-d'Abeau			1 376	46%	1 576	52%	56	2%
Maubec	36	100%						0%
Meyrié					13	100%		0%
Nivolas-Vermelle	52	34%	70	46%	30	20%		0%
Ruy Montceau					61	100%		0%
Saint-Alban-de-Roche			17	85%	3	15%		0%
Saint-Quentin-Fallavier	60	9%	449	70%	128	20%		0%
Saint-Savin			14	21%	15	23%	37	56%
Sérézin-de-la-Tour			0	0%	8	100%		0%
Vaulx-Milieu			120	80%	30	20%		0%
La Verpillière	90	17%	396	74%	28	5%	20	4%
Villefontaine			3 624	82%	800	18%		0%
CA Porte de l'Isère	1 295	10%	7 895	63%	3 084	25%	253	2%
Isère	23 195	31%	36 811	49%	11 609	15%	3 976	5%

Source : EPLS 2007 - DRE Rhône Alpes

74% de logements en collectif

Les chiffres disponibles au 1^{er} janvier 2007 pour l'ensemble de la CAPI indiquent 3 252 logements individuels (soit 26% du total) contre 9 275 collectifs (74%).

Au global, l'individuel représente plus d'un quart du patrimoine social, soit plus du double de la moyenne de l'Isère.

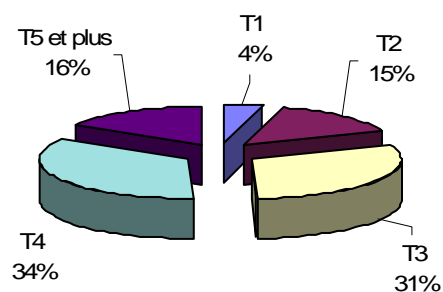
Il est majoritaire dans certaines communes rurales, conformément au profil de ces villages (Badinières, Meyrié, Saint-Savin) mais il est aussi relativement présent dans l'ancienne Ville Nouvelle et tout particulièrement à l'Isle-d'Abeau, donc le parc s'est développé plus récemment.

Les opérateurs sociaux continuent de développer leur parc sous les deux formes du collectif et de l'individuel.

	LS 2007	Collectif		Individuel	
		Nb	%	Nb	%
Badinières	12	2	17%	10	83%
Bourgoin-Jallieu	3 270	2 855	87%	415	13%
Domarin	83	43	52%	40	48%
Les Éparres	40	40	100%	0	0%
Four	13	13	100%	0	0%
L'Isle-d'Abeau	3 008	1 737	58%	1 271	42%
Maubec	36	36	100%	0	0%
Meyrié	13	2	15%	11	85%
Nivolas-Vermelle	152	150	99%	2	1%
Ruy	61	61	100%	0	0%
Saint-Alban-de-Roche	20	11	55%	9	45%
Saint-Quentin-Fallavier	637	384	60%	253	40%
Saint-Savin	66	21	32%	45	68%
Sérézin-de-la-Tour	8	8	100%	0	0%
Vaulx-Milieu	150	115	77%	35	23%
La Verpillière	534	461	86%	73	14%
Villefontaine	4 424	3336	75%	1 088	25%
CA Porte de l'Isère	12 527	9 275	74%	3 252	26%
Isère	75 591	66 512	88%	9 079	12%

Source : EPLS 2007 - DRE Rhône Alpes

Une part importante de grands logements



Le détail par typologie n'est pas disponible pour les communes dont le parc est le plus restreint.

Au global, la moitié du parc est formé de logements de quatre pièces au moins (contre 43% pour l'Isère).

Les petits logements, précieux notamment pour les jeunes en décohabitation, sont rares en part, avec moins d'un logement sur 5 (19%) dont 15% de T2 et seulement 4% de studios. C'est une moyenne inférieure à celle du département, et l'offre est largement concentrée sur trois communes les plus urbaines : Villefontaine (près de la moitié des studios), Bourgoin-Jallieu et l'Isle-d'Abeau.

	T1		T2		T3		T4		T5 et +	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Bourgoin-Jallieu	147	5%	550	17%	1129	35%	964	30%	442	14%
Domarin	Nr	0%	Nr	0%	16	23%	33	47%	21	30%
Les Éparres	0	0%	0	0%	24	60%	16	40%	0	0%
L'Isle-d'Abeau	70	2%	385	13%	782	26%	1172	39%	588	20%
Nivolas-Vermelle	Nr	0%	32	23%	68	49%	39	28%	Nr	0%
Ruy	Nr	0%	21	40%	16	31%	15	29%	Nr	0%
Saint-Quentin-Fallavier	Nr	0%	41	7%	178	28%	295	47%	114	18%
Saint-Savin	Nr	0%	11	17%	23	35%	31	48%	0	0%
Vaulx-Milieu	Nr	Nr	Nr	Nr	49	42%	29	25%	40	34%
La Verpillière	Nr	0%	97	23%	158	38%	166	39%	Nr	0%
Villefontaine	250	6%	635	14%	1328	30%	1486	34%	709	16%
CA Porte de l'Isère	513	4%	1 837	15%	3 808	31%	4 271	34%	2 015	16%
Isère	4 350	6%	11 952	16%	26 209	35%	24 046	32%	8 585	11%

Source : EPLS 2007 - DRE Rhône Alpes

Remarque : le pourcentage est calculé sur le total des logements renseignés soit 12 444 sur le parc de la CAPI. Pour plusieurs communes, cette information n'est pas disponible u fait du secret statistique.

4.2 LES INDICATEURS DU FONCTIONNEMENT

Un taux de vacance très faible

D'après les données de l'EPLS au 1^{er} janvier 2006, le taux de vacance est 1,9% et de 0,7% seulement si l'on considère la vacance de plus de trois mois, qui excluent les motifs techniques de vacance (remise en état d'un logement avant relocation notamment).

Ce taux est très proche de la moyenne départementale, particulièrement basse.

Il n'y a qu'à l'Isle-d'Abeau où il excède 1%, du fait de certaines difficultés de location dans des programmes repérés au Triforium. En volume, la vacance concerne moins d'une centaine de logements.

	2007		2000	
	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de 3 mois	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de 3 mois
Bourgoin-Jallieu	1,2%	0,6%	2,3%	1,9%
L'Isle-d'Abeau	2,8%	1,1%	5%	2,9%
Saint-Quentin-Fallavier	1,1%	0,5%	1,6%	0,8%
Vaulx-Milieu	4%	0,7%	2,4%	0,6%
La Verpillière	0,4%	0,2%	1,9%	1,8%
Villefontaine	2,2%	0,8%	3,9%	2,8%
CA Porte de l'Isère	1,9%	0,7%	3,4%	2,3%
Isère	1,8%	0,8%	2,6%	1,4%

Source : EPLS 2007 - DRE Rhône Alpes

Les bailleurs font état d'un regain de tension sur le marché social. Un fort taux de vacance avait été enregistré au cours des années 1990 dans le SAN, qui avait contribué à freiner la production aidée, et de ce fait, le développement urbain. Les chiffres de 2000, sans faire état d'une vacance préoccupante, montre que les communes de la CAPI étaient à cette date encore au-dessus de la moyenne départementale, et que la vacance a largement diminué depuis. Une pression est à nouveau ressentie et sauf exception (quelques programmes identifiés) tout se loue sans difficulté.

Une rotation encore importante, quoique en baisse

La baisse de la mobilité entre 2000 et 2007 semble témoigner également de ce léger regain de pression.

Le taux de 12,5% reste tout de même assez élevé et largement au-dessus de la moyenne départementale. Le parc des communes de l'ancienne Ville Nouvelle connaît une rotation importante. Il s'agit souvent d'une porte d'entrée sur le territoire, avant une évolution résidentielle vers d'autres communes. Les bailleurs ont le souci de maintenir l'attractivité de ce parc pour éviter que cette rotation ne soit trop élevée. Ces efforts ont porté leurs fruits ces dernières années.

En 2000, près d'un logement sur 5 était réattribué chaque année, soit une rotation particulièrement élevée. La baisse de l'ordre de 7 points est légèrement supérieure à celle qu'a connue le département mais l'évolution comparable de ces deux taux montre que le territoire CAPI a connu un phénomène de tension sensible à l'échelle départementale et même nationale.

	Taux de mobilité 2007	Taux de mobilité 2000
Bourgoin-Jallieu	9,7%	14,9%
L'Isle-d'Abeau	13,6%	24,3%
Saint-Quentin-Fallavier	9,3%	17,2%
Vaulx-Milieu	17,9%	13,6%
La Verpillière	9,9%	15,2%
Villefontaine	14,8%	21,4%
CA Porte de l'Isère	12,5%	19,7%
Isère	8,7%	14,3%

Source : EPLS 2007 - DRE Rhône Alpes

4.3 LES BAILLEURS DU TERRITOIRE ET LES CARACTERISTIQUES DE LEUR PATRIMOINE

Présentation générale des bailleurs

La multiplicité des bailleurs est frappante. La constitution de la Ville Nouvelle a formé un appel d'air pour la venue d'opérateurs sur le territoire. Beaucoup d'entre eux n'y ont pas poursuivi leur activité par la suite. La conséquence demeure la présence de 15 bailleurs différents sur le secteur de l'ex-SAN et d'une dizaine sur l'autre partie du territoire.

L'OPAC 38 est proportionnellement le plus implanté avec 32% du parc en gestion.

	Nb de logements	Répartition du parc en%
ACTIS	108	1%
ADVIVO	267	2%
ALLIADE	442	43%
HMF	307	3%
DYNACITES	613	5%
OPAC 38	3 945	32%
SA IRA	1 664	14%
SAREL	126	1%
SDH	1 113	9%
SEMCODA	1 689	14%
SCIC HABITAT RHONE ALPES	156	1%
SHA/PLURALIS	1 583	13%
SOLAR	148	1%
TOTAL	12 161	100%

Source : ARRA 2008 et bailleurs

Du fait de la multiplicité des bailleurs, le recensement exhaustif des propriétés est difficile à actualiser, d'où la différence entre ce total (mis à jour avec l'aide de l'ARRA et des données de l'Equipement) et le décompte du parc dans l'EPLS 2007.

Ce grand nombre de gestionnaires crée parfois des difficultés, dans la lisibilité des acteurs (comme interlocuteurs des collectivités), mais également pour la gestion du parc, les programmes étant parfois fortement imbriqués.

Parallèlement, l'expérience de la Ville Nouvelle a conduit à une forte habitude de partenariat entre bailleurs sur le territoire, qui constitue une richesse pour l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat.

Des reventes de patrimoine ont eu lieu, entre bailleurs (revente de patrimoine ACTIS à SDH, de l'OPAC du Rhône à Immobilière Rhône Alpes).

Avant de détailler les caractéristiques du parc des principaux organismes, un certain nombre de constats communs aux bailleurs peuvent être rapportés :

▪ Sur l'occupation du parc

Quatre grands constats tirés de l'enquête sur l'Occupation du Parc Social de 2006 ont été formulés et transmis par l'ARRA :

- **la paupérisation du parc Hlm**, 69 % des emménagés récents (1) sont en-dessous de 60 % des plafonds de ressources Hlm, contre 64 % des ménages occupants. Bourgoin-Jallieu est particulièrement touchée : 74 %. Les communes rurales, se distinguent par des taux très importants de ménages en situation de pauvreté : sur Maubec, Les Eparres et St-Alban-Roche, ces taux oscillent entre un quart et un tiers de ménages à moins de 20 % des plafonds
- **la montée de l'isolement**, très légèrement atténuée par la part importante de couples avec enfants sur les communes de l'ex Ville nouvelle (2), elle reste un phénomène très marquant (encore plus accentué sur Bourgoin-Jallieu 36 % d'isolé)
- **la montée de la monoparentalité**, qui représente 19% des ménages occupants (20% à l'échelle nationale), va en s'accroissant 23% par. Dans les communes rurales, isolés et monoparentaux forment généralement plus des 2/3 des occupants (64 % pour Badinières, 68 % pour les Eparres, 63 % pour Maubec, 69 % sur Meyrie, 71 % sur Ruy, 88 % sur Sérezin)
- **le vieillissement de la population** logée dans le parc Hlm, même si sur la CAPI, la population est plus jeune que la moyenne : 18 % des titulaires de bail ont moins de 30 ans contre 12 % en Isère. A l'autre bout, c'est 11 % des locataires qui ont plus de 65 ans (20 % dans l'Isère). Ces écarts se retrouvent sur les emménagés récents. Néanmoins il existe des nuances communales : à Bourgoin-Jallieu seulement 14 % des titulaires ont moins de 30 ans et les plus de 65 ans représentent 20% environ. De nombreuses communes rurales ont des taux de personnes de plus de 65 ans bien supérieurs à la moyenne de la CAPI (24 % sur St-Alban-Roche, 15 % sur les Eparres, 23 % sur Maubec, 21 % sur Nivolas-Vermelle).

▪ Sur les indicateurs du fonctionnement

Les opérateurs s'accordent à dire que la rotation, préoccupante au début des années 2000, notamment sur le secteur de l'ex-SAN est actuellement retombée à un taux plus convenable. Néanmoins elle reste une variable à surveiller, notamment en parallèle de nouveaux développements potentiels. La vacance, d'ordre purement technique, montre que la situation n'est pas détendue.

Concernant la vie des quartiers, les conditions de gestion apparaissent plus aisées qu'auparavant, malgré la paupérisation enregistrée.

(1) Emménagés récents = ménages ayant emménagé depuis le 1^{er} janvier 2003.

(2) 40 % de couples avec enfants sur la commune de l'Isle-d'Abeau et 34 % à Villefontaine contre 29 % sur Bourgoin-Jallieu.

▪ **Sur les perspectives envisagées**

La plupart des bailleurs estiment que la CAPI présente des potentialités pour un développement de l'offre. Pour autant, la production doit être ciblée, tant en termes géographiques qu'en termes de produits. Compte-tenu des phénomènes de détérioration déjà vécus sur la Ville Nouvelle, les impacts des productions neuves devront être anticipés par des efforts constants pour maintenir l'attractivité des patrimoines existants. Certains organismes craignent également l'impact que les productions neuves privées pourraient avoir, dès lors que leurs loyers seraient « concurrentiels » de ceux du social.

Les perspectives de développement doivent être envisagées en lien avec celles du Bassin Lyonnais. Les territoires sont contigus et les influences possibles. Les impacts de l'ANRU de Vaulx en Velin pourraient par exemple se faire sentir sur la demande.

Le territoire semble propice au développement d'une offre en accession sociale. Actuellement elle se matérialise par les programmes de revente initiés par la plupart des opérateurs. Au-delà, la plupart d'entre eux sont intéressés par le développement d'une offre spécifique encadrée. Il existe d'après eux un public potentiel dans le parc locatif.

	Taux de vacance	Rotation	Occupation âge	Occupation type de ménage	Occupation ressources
OPAC 38	1,98%	14,57%	20% > 60 ans 17% < 30 ans	isolés 34% familles monoparentales 19%	62% < 60% des plafonds
SEMCODA	0,7%	9%		31% isolés 19% familles monoparentales	22% < 500 € imposables/mois
SDH	De 0,8% (Vaulx-Milieu et St Quentin) à 4,2% (Isle d'Abeau) En baisse	De 4,6% (St Quentin) à plus de 17% (Bourgoin-Jallieu, Isle d'Abeau, Villefontaine)	9% > 65 ans 21% < 30 ans	34% isolés 19% familles monoparentales	46% < 60% des plafonds
Immobilière Rhône Alpes	1%	15%			
Pluralis	0,47% à 3,3% (vacance > 3 mois)	0,47% à 3,3% (vacance > 3 mois)	46% < 20 ans 5% > 60 ans parmi les occupants	26% isolés 29% familles monoparentales	66% < 60% des plafonds

L'Office Public Départemental est un intervenant de longue date sur le territoire, tant à l'Ouest qu'à l'Est. Son parc compte **près de 4 000 logements (3 945)** (soit 17% de son patrimoine global, qui s'étend sur plusieurs centaines de communes de l'Isère, mais aussi du Rhône).

Sur le secteur de Bourgoin, son patrimoine est ancien (environ la moitié antérieure à 1965) ce qui implique un lourd travail de réhabilitation mais ce qui garantit également une part d'offre à petits loyers. Sur l'Ouest les problématiques sont d'ordre technique (problématique du chauffage électrique, et de son coût), lié à la forte imbrication entre les bailleurs et portent également sur les questions de domanialité.

L'OPAC s'est également doté d'un Agenda 21 qui influence à la fois la qualité de ses productions (avec une part croissance de HQE) et ses modes de fonctionnement. Elle conduit également l'organisme à s'intéresser fortement aux niveaux de charges locatives allouées par leurs occupants. Celles-ci sont particulièrement élevées sur la CAPI du fait d'un équipement en chauffage électrique.

Récemment l'OPAC a livré plusieurs programmes sur Bourgoin-Jallieu :

- 38 logements au Quai de la Bourbe en 2008
- rue de la Soie 5 logements en VEFA en 2008-
- Le Vendôme 8 logements en VEFA en 2007

- Ainsi que 10 logements à Four en 2008

▀ *Le parc et sa typologie*

Le parc est en majorité collectif, et orienté vers de grandes typologies (44% de T4 et plus) même si 1/5 des logements ne comporte qu'une ou deux pièces.

	parc	individuel	collectif	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Bourgoin-Jallieu	1 659	2%	98%	3%	14%	39%	34%	10%
Domarin	30			0%	0%	0%	33%	67%
Four	13		100%	0%	38%	46%	8%	8%
La Verpillière	320		100%	2%	20%	32%	34%	12%
Les Eparres	40		100%	0%	0%	60%	40%	0%
L'Isle-d'Abeau	599	26%	74%	2%	19%	31%	31%	17%
Maubec	36		100%	6%	22%	28%	22%	22%
Meyrié	13			8%	31%	38%	15%	8%
Nivolas-Vermelle	132	2%	98%	7%	24%	45%	23%	2%
Sérezin de la Tour	8		100%	0%	25%	50%	25%	0%
Saint-Alban-de-Roche	17	53%	47%	0%	6%	41%	41%	12%
Saint-Quentin-Fallavier	125	26%	74%	0%	3%	39%	46%	11%
Vaulx-Milieu	4	75%	25%	0%	0%	0%	25%	75%
Villefontaine	949	15%	85%	3%	19%	36%	30%	12%
TOTAL	3 945	11%	89%	3%	17%	36%	32%	12%

Les indicateurs de fonctionnement

Sur l'ex-SAN, la rotation a toujours été plus forte que la moyenne départementale. Il y a quelques années elle été supérieure à 20%, elle est récemment redescendue autour de 10%. La vacance demeure très faible.

Taux de rotation 2006 : 12,67%

Taux de rotation 2007 : 14,57%

Taux de vacance 2006 : 1,78%

Taux de vacance 2007 : 1,98%

	parc	individuel
Bourgoin-Jallieu	1 659	2,23%
Domarin	30	0,00%
Four	13	0,00%
La Verpillière	320	0,31%
Les Eparres	40	0,00%
L'Isle-d'Abeau	599	4,01%
Maubec	36	0,00%
Meyrié	13	0,00%
Nivolas-Vermelle	132	0,76%
Sérezin de la Tour	8	0,00%
Saint-Alban-de-Roche	17	0,00%
Saint-Quentin-Fallavier	125	1,60%
Vaulx-Milieu	4	0,00%
Villefontaine	949	1,37%
TOTAL	3 945	1,98%

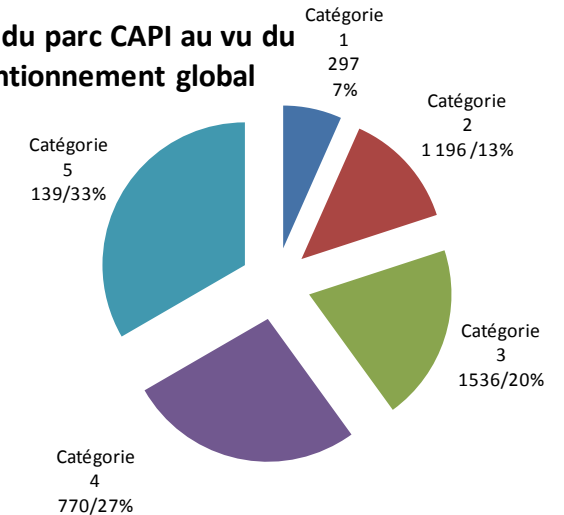
Les loyers

L'OPAC 38 a mis en œuvre un conventionnement global de ses loyers. Cinq catégories (six avec les foyers) ont été mises au point à partir de critères croisés (Climat social des quartiers, état technique des groupes, éloignement par rapport aux services...). Cette grille de critères est élaborée à partir du Plan Stratégique de Peuplement et du Plan Stratégique Social (issu d'une enquête auprès des habitants).

L'occupation

Les personnes isolées forment plus d'un tiers des ménages, part à mettre en regard de celle des petits logements dans le patrimoine (20% seulement). La part des personnes âgées et de 20%, supérieure à Bourgoin-Jallieu (28%)... d'une manière générale la problématique du vieillissement et les nécessités de mutations ou d'adaptation qui s'ensuivent est plus pressante sur la partie Est.

Situation du parc CAPI au vu du conventionnement global



	parc	dont ménages de 1 personne	Familles mono-parentales	Part des ménages de moins de 20 ans	Part des ménages de plus de 60 ans	Part des actifs	Part des ménages <60% plafonds HLM	Nombre d'habitants
Bourgoin-Jallieu	1 659	37%	19%	15%	28%	47%	61%	3 774
Domarin	30	7%	18%	8%	0%	70%	58%	116
Four	13	62%	8%	54%	0%	100%	23%	25
La Verpillière	320	30%	18%	13%	27%	52%	64%	858
Les Eparres	40	33%	28%	20%	23%	48%	41%	87
L'Isle-d'Abeau	599	31%	19%	24%	6%	64%	58%	1 431
Maubec	36	56%	6%	17%	17%	64%	45%	76
Meyrié	13	46%	23%	8%	15%	54%	50%	27
Nivolas-Vermelle	132	49%	21%	14%	30%	51%	49%	269
Sérezin de la Tour	8	38%	50%	0%	13%	88%	63%	16
Saint-Alban-de-Roche	17	24%	35%	6%	18%	53%	53%	40
Saint-Quentin-Fallavier	125	29%	19%	11%	27%	62%	62%	338
Vaulx-Milieu	4	0%	25%	0%	0%	75%	25%	15
Villefontaine	949	32%	19%	20%	11%	58%	70%	2318
TOTAL	3 961	34%	19%	17%	20%	54%	62%	9 390

► *Les emménagés récents (profil des attribution de 2007)*

	parc	dont ménages de 1 personne	Familles mono-parentales	Part des ménages de moins de 20 ans	Part des ménages de plus de 60 ans	Part des actifs	Part des ménages <60% plafonds HLM*	Nombre d'habitants
Bourgoin-Jallieu	191	32%	32%	34%	5%	65%	20%	436
Domarin	5	0%	0%	0%	0%	100%	20%	21
Four	1	0%	0%	100%	0%	100%	100%	2
La Verpillière	58	21%	17%	29%	14%	66%	48%	156
Les Eparres	8	25%	50%	50%	13%	38%	13%	18
L'Isle-d'Abeau	103	31%	25%	43%	2%	66%	21%	224
Maubec	5	80%	0%	60%	0%	80%	0%	6
Meyrié	1	100%	0%	0%	0%	0%	0%	1
Nivolas-Vermelle	17	29%	47%	41%	12%	65%	12%	42
Sérezin de la Tour	0	0%	0%	0%	0%	0%		0
Saint-Alban-de-Roche	1	100%	0%	0%	100%	0%	100%	1
Saint-Quentin-Fallavier	8	63%	13%	25%	13%	75%	0%	15
Vaulx-Milieu	0	0%	0%	0%	0%	0%		0
Villefontaine	163	31%	21%	38%	3%	71%	25%	388
TOTAL	561	31%	26%	37%	5%	67%	20%	1 310

*A noter que cette information est très mal renseignée pour les entrants

Les emménagés récents semblent à la fois plus jeunes, plus souvent actifs et présentant des ressources plus élevées que la moyenne des occupants.

■ *Les perspectives*

▪ **Les projets à court terme**

- Dans le cadre de l'ANRU
La démolition du bâtiment le Chopin à Champfleuri (Bourgoin-Jallieu) est programmée (99 logements)
Au titre des reconstructions, l'OPAC affiche un projet sur site de 36 logements en collectif (pour 2009) et 16 en individuel (pour 2010)
- Hors ANRU
Un projet est acté pour la constitution d'un foyer ARS, à hauteur de 35 PLAI prévus pour 2009. L'exigence environnementale sera forte sur ce programme. Une réflexion est en cours pour en faire un bâtiment à énergie positive.
- En réhabilitation : une programmation importante en PALULOS est prévue, notamment dans les périmètres ANRU.

▪ **Les perspectives générales**

L'OPAC est prêt à développer son patrimoine sur le territoire, avec le souci de bien cibler l'offre nouvelle, en fonction des réalités contrastées des micro-territoires de la CAPI et des demandes des élus (notamment pour des opérations dédiées à certains publics). D'un point de vue qualitatif, l'engagement pour une production à haute qualité environnementale est fort, en témoigne l'exemple de l'îlot Diederichs à Bourgoin-Jallieu.

Par ailleurs le programme de revente devrait être poursuivi voire amplifié. L'opérateur dispose également d'une filiale Dauphilogis pour la réalisation de produits d'accès sociale neufs.

SEMCODA gère 20 929 logements répartis sur 5 départements. Basé dans l'Ain où est regroupée la moitié de son patrimoine, la SEM gère 1 853 logements en Isère dont **1 689 sur le territoire de la CAPI** (l'équivalent de 8% de son parc). Il est notamment implanté à Villefontaine et Bourgoin-Jallieu.

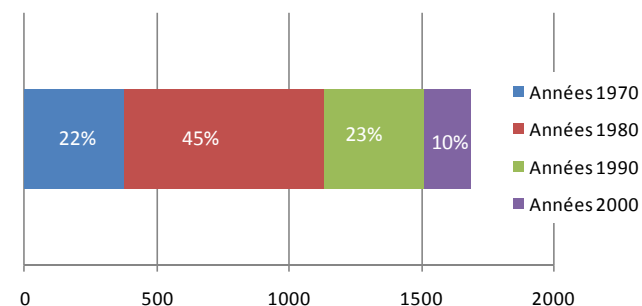
Trois programmes ont vu le jour récemment ou sont en cours de construction :

- Rue Joseph Bédor à Bourgoin-Jallieu : 28 PLS et 19 PLUS PLAI
- La ferrière à Domarin 15 PLUS et 2 PLAI
- Le parc de l'Etang à Villefontaine 88 PLS

Le parc et son fonctionnement

Après avoir participé à la création de la Ville Nouvelle dès 1976, l'opérateur a largement ralenti sa production sur le territoire à la fin des années 1990, se consacrant à la réhabilitation de son parc. Il a récemment repris la construction.

Le parc est aux ¾ collectif, avec une majorité de grandes typologies (54% de T4 et plus).



	parc	individuel	collectif	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Bourgoin-Jallieu	591	26%	74%	2%	25%	23%	27%	24%
Domarin	70	14%	86%	3%	20%	39%	36%	3%
L'Isle-d'Abeau	257	46%	54%	4%	7%	24%	40%	25%
Saint-Quentin-Fallavier	116	26%	74%	6%	6%	33%	39%	17%
Villefontaine	655	20%	80%	9%	13%	23%	35%	20%
TOTAL	1 689	26%	74%	5%	16%	24%	33%	21%

Concernant le fonctionnement, la vacance est très faible, exclusivement technique (moins de un an), mais il semble qu'elle remonte sur certains produits. Les PLS mettent du temps à se louer ou relouer (2 à 5 mois). La rotation, de l'ordre de 11% (9% sur 8 moins de 2008).

Le bailleur ressent un turn-over important, et parfois des difficultés à la relocation qu'il explique par le niveau relativement haut des loyers (du fait de grandes surfaces mais aussi d'un patrimoine récent et situé sur la gamme supérieure du social).

	Parc	Vacance 01/01/08	Rotation janvier à octobre 2008
Bourgoin-Jallieu	591	0,3%	8%
Domarin	70	0,0%	3%
L'Isle-d'Abeau	257	1,6%	6%
Saint-Quentin-Fallavier	116	0,9%	13%
Villefontaine	655	0%	11%
Total	1 689	0,7%	9%

■ L'occupation

	parc	nombre de ménages enquêtés	dont part ménages de 1 personne	dont part des familles mono-parentales	dont part des plus de 60 ans	dont part des <30 ans	nombre d'habitants	part des ménages au revenu imposable <500€/mois
Bourgoin-Jallieu	591	533	34%	17%	24%	80%	1 314	19%
Domarin	70	53	26%	15%	7%	41%	124	6%
L'Isle-d'Abeau	257	257	61%	23%	10%	81%	702	16%
Saint-Quentin-Fallavier	116	30	10%	7%	1%	14%	99	7%
Villefontaine	655	547	32%	20%	9%	59%	1 348	30%
TOTAL	1 689	1 420	31%	19%	14%	78%	3 587	22%

Le parc de la SEMCODA recèle une part importante d'adultes seuls : la moitié des ménages avec 31% de personnes isolées et 19% avec des enfants à charge. Les enfants sont nombreux (42% des occupants). Un quart des chefs de ménages a toutefois plus de 60 ans, laissant augurer des besoins d'adaptation du parc au vieillissement.

Le parc n'est pas spécialement précarisé : 11% des ménages déclarent moins de 500€/mois aux impôts, 31% entre 500 et 1000€.

■ Les entrants

Il est difficile de comparer le profil des entrants strictement à celui des occupants car les indicateurs ne sont pas exactement les mêmes. Néanmoins les isolés restent nombreux (30%)

	parc	dont part ménages de 1 personne	dont part jeunes ménages	Part des ménages <60% des plafonds	Nombre d'habitants	dont part des mineurs
Bourgoin-Jallieu	70	30%	20%	69%	159	38%
Domarin	3	0%	0%	67%	9	56%
L'Isle-d'Abeau	26	12%	31%	73%	74	45%
Saint-Quentin-Fallavier	18	17%	39%	72%	43	33%
Villefontaine	166	35%	13%	77%	395	39%
TOTAL	283	30%	18%	74%	680	39%

■ *Les perspectives*

▪ **Les projets à court terme**

En centre-ville de Saint-Quentin-Fallavier, un petit programme est prévu à court terme en complément d'un programme existant (7 logements).

▪ **Les perspectives plus générales**

L'opérateur est favorable à un développement de petites opérations en R+3 maximum, sur des communes proches de Bourgoin-Jallieu. La production en leur sein de logements type T2-T3, devrait rencontrer une demande, notamment de jeunes et de personnes âgées.

L'opérateur est soucieux de la relative désaffection que pourrait subir son patrimoine dont les loyers ne sont pas toujours très compétitifs. Une attention particulière doit être portée à la fois aux nouvelles livraisons et au parc ancien. L'état et l'attractivité de ses patrimoines doit être un sujet de veille, y compris dans une perspective de concurrence avec certaines franges de l'offre privée. Par ailleurs, ces éléments sont aussi nécessaires dans la perspective plus lointaine de revente du parc. Il s'agit d'un élément important dans la gestion du parc. Actuellement, plusieurs programmes sont ouverts à la vente dont les Hauts de l'Étang et les Marronniers à Villefontaine et Pasteur à Bourgoin-Jallieu.

Parallèlement, l'organisme est prêt à développer de l'accession sociale, éventuellement en PSLA.

La Société Dauphinoise pour l'Habitat dispose d'un parc de près de 16 000 logements majoritairement concentré en Isère malgré une compétence régionale. La SDH dispose d'environ 3 000 logements sur la partie Nord Est de l'Isère et **1 113 sur la CAPI**. Ce chiffre a été en partie atteint grâce au rachat récent du patrimoine Actis qui a permis au bailleur d'être présent sur davantage de communes.

L'organisme dispose d'un patrimoine assez récent, lié au développement de la Ville Nouvelle. Le bailleur se développe à nouveau sur le secteur depuis 3 ans.

En 2008 :

- Livraison de 8 logements sur St Alban de Roche
- Implantation à Saint-Savin grâce à un rachat de patrimoine 37 logements ACTIS
- Rachat de 135 logements ACTIS à l'Isle-d'Abeau
- Projet Les Géraniums à Saint-Quentin-Fallavier, 23 logements dans un ensemble dédié aux personnes âgées.

▀ Le parc et son fonctionnement

	parc	individuel	collectif
Bourgoin-Jallieu	23		X
L'Isle-d'Abeau	421	X	X
Villefontaine	388	X	X
Vaulx-Milieu	22		X
Saint-Quentin-Fallavier	79		X
TOTAL	933**		

*** Les analyses ont été faites sur le parc de 2007*

La vacance est en baisse sur le patrimoine, grâce à un attentif travail de gestion.

Pour autant, du fait de l'importance du parc et du nombre de bailleurs, les nouveaux produits doivent être pensés précisément en fonction de besoins bien ciblés, éventuellement en direction de publics ayant des besoins spécifiques.

	Parc	Vacance 2006	Vacance 2007	Rotation 2006	Rotation 2007
Bourgoin-Jallieu	23	7,97%	2,90%	21,74%	17,39%
L'Isle-d'Abeau	421	6,50%	4,19%	18,89%	17,78%
Villefontaine	388	3,01%	2,66%	18,86%	17,57%
Vaulx-Milieu	22	0,64%	0,74%	7,59%	6,33%
Saint-Quentin-Fallavier	79	3,41%	0,76%	27,27%	4,55%
TOTAL	933				

Le taux de rotation est assez important sur l'ex-Ville Nouvelle : lié à la présence d'étudiants (dans le parc classique... avec 23 dédiés sur Villefontaine), aussi du fait d'un mouvement des locataires vers de l'accession.

► *L'occupation*

Plus d'un tiers des occupants sont des personnes seules : la part est encore supérieure (supérieure à 40%) si l'on exclut Villefontaine. Dans cette commune, les familles monoparentales forment un quart des ménages, ce qui est très élevé. La part des ménages sous les 60% des plafonds est minoritaire.

L'organisme n'a aucun mal à louer ses logements, quelque soit leur taille. Les T3 sont les plus représentés mais une grande partie des demandes portent sur des T2, ce qui s'explique par la part notable de personnes isolées.

	parc	dont part ménages 1 personne	dont part des familles mono-parentales *	dont part des plus de 60 ans	dont part des moins de 30 ans	part des ménages au revenu <60% des plafonds HLM*
Bourgoin-Jallieu	23	41%	18%	6%	12%	44%
L'Isle-d'Abeau	421	40%	15%	10%	17%	50%
Villefontaine	388	23%	25%	6%	24%	42%
Vaulx-Milieu	22	61%	6%	5%	40%	32%
Saint-Quentin-Fallavier	79	43%	16%	22%	15%	53%
TOTAL	933	34%	19%	9%	21%	46%

*ces pourcentages ne sont pas calculés sur l'intégralité du parc mais seulement sur les ménages renseignés (entre 500 et 700 selon les indicateurs)

► *Les perspectives*

Aujourd'hui sur le territoire de l'ex-Ville Nouvelle, l'opérateur envisage plutôt un développement thématique ou en accession sociale. Il vise davantage de petites typologies et souhaite se maintenir sur des logements de type PLAi et PLUS. Les petites communes ne sont pas exclues, l'opérateur se fixant tout de même un seuil minimal de 6 logements par programme.

L'accession sociale paraît une voie à développer. La filiale Isère Habitat, est susceptible d'en produire dans le cadre de programmes mixtes avec du locatif social.

De la revente est également pratiquée dans le parc, à partir des éléments pointés dans le Plan Stratégique de Patrimoine. Certains programmes de la Ville Nouvelle sont difficiles à louer mais faciles à vendre. Dans d'autres cas, les logements sont proposés à la vente car la rotation est bloquée de longue date.

L'organisme qui se rattache au groupe national Immobilière 3F. Il dispose au total d'un parc de 5 478 logements, dont plus de la moitié se situe dans l'agglomération lyonnaise. Son parc sur la CAPI s'est massivement développé en 2007 grâce au rachat à l'OPAC du Rhône d'environ 1 300 logements dans le secteur. Il dispose d'un parc de 1 664 logements au total.

► *Le parc et son fonctionnement*

Le patrimoine géré par l'immobilière Rhône Alpes est relativement ancien, entre 15 et 30 ans environ selon les programmes. Il se répartit six communes, parmi les plus importantes. Il est majoritairement collectif. La part de l'individuel est très variable d'une commune à l'autre (majoritaire à l'Isle-d'Abeau, La Verpillière ou Bourgoin-Jallieu, nulle à Villefontaine).

	parc	individuel	collectif
Bourgoin-Jallieu	96	56%	44%
L'Isle-d'Abeau	329	74%	26%
La Verpillière	119	61%	39%
Saint-Quentin-Fallavier	117	74%	26%
Vaulx-Milieu	948	19%	81%
Villefontaine	55	0%	100%
TOTAL	1 664	38%	62%

En termes de fonctionnement la rotation est de l'ordre de 15% en moyenne même si dans les faits elle varie beaucoup d'une commune à l'autre : une partie du patrimoine ancien en centre-ville de Bourgoin-Jallieu ne change que rarement de locataires du fait de loyers avantageux. De la même façon le parc individuel de l'Isle-d'Abeau connaît une rotation très faible.

Le taux de vacance calculé sur les 12 mois de 2007 est de l'ordre de 1%. L'organisme n'enregistre aucune vacance structurelle.

En termes d'occupation, 48% des locataires bénéficient de l'APL, proportion très variable selon les programmes, jusqu'à 70% dans certains cas.

► *Les perspectives*

Compte tenu du caractère très récents des rachats et donc du développement de ce bailleur, ses perspectives ne sont pas encore clairement énoncées. La priorité ira à la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de l'ANRU et la requalification du patrimoine.

Pluralis est un organisme né du regroupement progressif de plusieurs sociétés (Société d'Habitation des Alpes, Foyers de l'Isère, diverses coopératives...) depuis près d'un siècle. Implanté initialement dans le Voironnais (Sud Isère), il a développé un parc qui compte au total 10 000 logements environ, dont 15% sur la CAPI (**1 583 logements**).

Il est présent sur différents types de communes, des plus grosses au plus petites, même si, traditionnellement, il est plus représenté à Bourgoin-Jallieu.

Les opérations en cours sont les suivantes :

- Le Phileas, 30 logements à Bourgoin en limite de Ruy
- 30 logements en centre-ville de Bourgoin-Jallieu

► *Le parc et son fonctionnement*

Le parc est en majorité collectif, centré autour des T3-T4 principalement. Les petites typologies représentent environ 20%

	parc	individuel	collectif	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Badinières	12	83%	17%	0%	17%	42%	42%	0%
Bourgoin-Jallieu	657	9%	91%	6%	17%	42%	26%	10%
La Verpillière	102	6%	94%	5%	6%	46%	34%	9%
Les Eparres	10	100%	0%	0%	10%	40%	50%	0%
L'Isle-d'Abeau	150	69%	31%	4%	15%	9%	36%	36%
Saint-Alban-de-Roche'	3	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%
Saint-Quentin-Fallavier	65	51%	49%	0%	6%	29%	46%	18%
Saint-Savin	29	48%	52%	3%	34%	34%	28%	0%
Vaulx-Milieu	42	0%	100%	0%	31%	52%	17%	0%
Villefontaine	462	14%	86%	5%	15%	30%	33%	16%
TOTAL	1 532	19%	81%	5%	16%	35%	30%	14%

Le taux de rotation s'échelonne de 8 à 28% selon les communes. Elle est plus faible là où l'organisme compte une part notable d'individuel (à l'Isle-d'Abeau part exemple).

	Nombre de logements	Vacance < 3mois 2007	Vacance > 3mois 2007	Rotation
Badinières	12			8,33%
Bourgoin-Jallieu	638	1,41%	0,47%	10,03%
La Verpillière	102	2,94%		19,61
les Eparres				
L'Isle-d'Abeau	150	0,67%		8,67%
Saint-Alban-de-Roche	3			
Saint-Quentin-Fallavier	65	3,08%		21,54%
Saint-Savin	29			27,59%
Vaulx-Milieu	30		3,33%	16,67%
Villefontaine	465	1,5%	0,86%	15,48%
TOTAL	1 494			

■ *L'occupation*

Les isolés forment un quart des ménages et les familles monoparentales un peu moins d'un tiers. La jeunesse des occupants est notable. Les occupants se situent à 60% environ en-dessous de 60% des plafonds.

	part des ménages 1 personne	dont part des familles mono-parentales	part des plus de 65 ans chez les occupants	dont part des moins de 25 ans chez les occupants	part des ménages au revenu <60% des plafonds HLM*
Badinières	42%	33%	10%	53%	63%
Bourgoin-Jallieu	30%	30%	6%	43%	67%
La Verpillière	16%	39%	2%	47%	66%
les Eparres					
L'Isle-d'Abeau	19%	20%	2%	53%	59%
St Alban de Roche	100%	%	33%	33%	67%
St Quentin Fallavier	19%	23%	4%	42%	73%
St Savin	29%	24%	7%	40%	38%
Vaulx-Milieu	33%	37%	7%	39%	62%
Villefontaine	24%	31%	4%	45%	69%
TOTAL	26%	29%	5%	46%	66%

*ces pourcentages ne sont pas calculés sur l'intégralité du parc mais seulement sur les ménages renseignés

■ *Les perspectives*

▪ **Des projets à court terme à Bourgoin-Jallieu**

A court terme, l'opérateur est mobilisé sur le quartier de Champfleuri dans le cadre de l'ANRU
 D'autres perspectives de construction sont prévues sur la ville, à court terme notamment les Griots (50 logements environ)
 A moyen terme, l'organisme craint la concurrence de la production massive de logements privés locatifs sur la commune.

▪ **D'une manière générale**

L'organisme est prêt à développer des programmes dans de petites communes où il manque du locatif aidé. Dans ce cas, comme pour la Ville Nouvelle, privilégie l'individuel.

4.4 L'AMELIORATION ET LE RENOUVELLEMENT DU PARC LOCATIF AIDE

Les quartiers en ANRU

► *Le quartier de Saint-Bonnet à Villefontaine*

Le quartier de Saint-Bonnet cumule plusieurs problématiques. Le dossier de présentation du projet souligne quelques traits généraux « manque de lisibilité, manque de centralité et urbanisme inadapté (de dalle) ». Plus spécifiquement, le périmètre identifié pour la rénovation urbaine présente 92% de logements sociaux (1 189 logements) avec un fort taux de rotation (27%). Le parc est collectif à 89%. Le secteur présente à la fois des déséquilibres sociologiques et des signes de vieillissement et de dégradation du bâti. Ce quartier est en priorité 1 au titre du CUCS.

Au-delà des perspectives de restructurations urbaines (avec notamment le percement d'une nouvelle avenue dans le quartier), le projet prévoit, au titre de l'habitat :

- 100 démolitions prévues sur les Cascades. Ces logements relèvent du même bailleur : Immobilière Rhône Alpes.
- Des reconstructions à hauteur du patrimoine démoli :
 - 22 logements locatifs aidés seront reconstitués sur site. Le volume est faible du fait de la part importante que recèle le quartier comme la commune. En revanche, une diversification est prévue sur le périmètre avec une programmation variée et orientée vers le libre : outre 36 logements en accession sociale, elle prévoit 50 locatifs intermédiaires la Foncière et une centaine de logements libres. Une diversification des formes urbaines est également envisagée.
 - 80 logements locatifs aidés seront à reconstituer hors site, sur d'autres communes de la CAPI.



► *Le quartier de Champ-fleuri à Bourgoin-Jallieu*

Le quartier de Champ-fleuri se situe au nord de la zone urbaine de la ville. Il se trouve excentré du fait de coupures naturelles (parc) et de l'infrastructure autoroutière. Il concentre 64% de logements sociaux (soit la moitié du parc social de la ville) et compte un quart des habitants. Le projet comprend une restructuration des voiries, un aménagement de circulations douces et un programme de diversification du bâti du point de vue de l'habitat et des commerces.

Ainsi 99 logements devraient être démolis sur le site. La reconstruction sera effectuée en PLUS à 100% dont 52% sur le site.

Ainsi sur le site devront voir le jour, dans le cadre du réaménagement entre 2009 et 2012 :

- 52 PLUS CD
 - 126 autres logements neufs dont 33 en accession sociale.
- Le programme comprend également 586 réhabilitations et 453 résidentialisations.

■ L'état de la programmation ANRU

A l'heure actuelle, un certain nombre de projets ont déjà été pointés dans le cadre de l'ANRU. Les tableaux ci-dessous font état de la demande de programmation recensée auprès des bailleurs.

Constructions neuves

Commune	Opérations	Organisme	2009	2010	2011
			PLUS CD	PLUS/CD ou PLAI	PLUS ou PLAI
BOURGOIN-JALLIEU	Champfleuri 1	OPAC 38	30		
BOURGOIN-JALLIEU	Champfleuri 2	OPAC 38		22	
VILLEFONTAINE	Reconstruction des Cascades (sur site)	IRA		22	
VILLEFONTAINE	Reconstruction des Cascades (hors site)	IRA			30
VILLEFONTAINE	Reconstruction des Cascades (hors site)	IRA			48
			30	44	78

Démolitions

Commune	Opérations	Organisme
BOURGOIN-JALLIEU	Le Chopin	OPAC 38
VILLEFONTAINE	Les Cascades	IRA

Améliorations (PALULOS)

Commune	Opérations	Organisme	2009	2010	2011
			PALULOS	PALULOS	PALULOS
BOURGOIN-JALLIEU	Champfleuri 1	Pluralis	339		
BOURGOIN-JALLIEU	Champfleuri 2	Pluralis			67
BOURGOIN-JALLIEU	Les Magnolias	Pluralis		20	
BOURGOIN-JALLIEU	Les Musiciens	OPAC 38	160		
VILLEFONTAINE	Pivoley Nord	IRA		82	
VILLEFONTAINE	Pivoley Sud	IRA		92	
VILLEFONTAINE	Frenaie	IRA		159	
VILLEFONTAINE	Les Portiques	OPAC 38	178		
			677	353	67

Des crédits PALULOS sont également demandés pour les résidentialisations prévues dans l'ANRU : 810 au total entre 2009 et 2011. Dans le cadre ANRU 1 907 PALULOS seront mobilisées

Les besoins et perspectives hors ANRU

Compte tenu de l'importance du patrimoine existant sur la CAPI, les opérateurs sont tous soucieux d'une prise en compte parallèle du développement de l'offre neuve et du maintien à niveau du parc ancien.

Les taux de rotation importants enregistrés il ya encore quelques années sur le secteur de l'ex-SAN les ont conduits à mener une politique suivie et attentive de réhabilitation de leur patrimoine.

C'est la condition pour que l'offre neuve ne vienne pas déstabiliser l'occupation de ce patrimoine, au risque de la paupériser. Vient s'ajouter à cette crainte la création récente et parfois massive de locatifs privés (à Bourgoin-Jallieu ou à l'Isle-d'Abeau) qui pourrait également s'avérer concurrentielle pour les ménages les plus aisés sur parc social.

Les demandes de programmation PALULOS hors ANRU (et hors PALULOS communale)

Commune	Opérations	Organisme	2009	2010	2011
			PALULOS	PALULOS	PALULOS
ISLE d'ABEAU	Le Lauréat	SDH	42		
ISLE d'ABEAU	Les Sitelles	IRA	60		
ISLE d'ABEAU	Les boisselières	Pluralis	45		
SAINT QUENTIN FALLAVIER	Les Hauts du Lac	Pluralis	32		
VILLEFONTAINE	Vert Bocage	IRA		40	
VILLEFONTAINE	Les Hauts du Lac 2	IRA		33	
VILLEFONTAINE	Les Hauts du Lac 1	IRA		32	
BOURGOIN-JALLIEU	Le Leclerc	OPAC 38	25		
BOURGOIN-JALLIEU	Le Kennedy	OPAC 38	96		
DOMARIN	11 av de la Ferronnière	SEMCODA	17		
LA VERPILLIERE	Riante Plaine	OPAC 38		38	
LA VERPILLIERE	Les Eaux Vives	OPAC 38			90
L'ISLE-D'ABEAU	Triforium	SDH			72
VILLEFONTAINE	Village Dauphinois	SDH			63
			317	153	227

Au total, un besoin de 697 PALULOS hors ANRU est prévu sur les trois ans à venir par les opérateurs. Additionnés aux 1 097 crédits demandés dans le cadre des programmes ANRU, ce sont près de 1 800 logements (1 794) qui pourraient bénéficier d'une réhabilitation, soit environ 14% du patrimoine social existant.

4.5 LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT A COURT TERME ET DE REVENTES

Les développements récents et les livraisons à venir

Les données de l'EPLS indiquent que 253 logements ont été construits après 2000, soit 2% du parc social total.

► *La stratégie exprimée des bailleurs sociaux*

A l'exception de l'Immobilière Rhône Alpes dont la présence est récente –en tous cas dans les proportions actuelles- sur le territoire, les principaux bailleurs expriment une volonté de développement de leur parc.

Néanmoins, les particularités du territoire les incitent à une approche qualitative de la question. En effet, la CAPI compte déjà un parc de logements sociaux importants. Différents facteurs doivent être examinés pour calibrer au mieux les projets futurs :

- **Concernant les besoins quantitatifs**, il est nécessaire de d'être prudent pour ne pas risquer de retrouver une situation de sur-offre telle qu'elle existait encore récemment. La mobilité des locataires sur le territoire CAPI ainsi que l'impact des orientations prises sur le Grand Lyon en matière de production aidée devront être pris en compte. Par ailleurs la production importante de locatifs privés, quoique destinée à d'autres publics pourrait, à court ou moyen terme, déstabiliser les équilibres actuels.
- **Concernant les besoins qualitatifs**, il semble qu'il faille bien cibler les produits en fonction des clientèles visées. Les jeunes et les personnes âgées pourraient constituer à ce titre des clientèles pour lesquelles une offre adaptée pourrait être proposée. Sur les communes de l'ex-Ville Nouvelle, ce ciblage est d'autant plus important que l'offre « familiale » est déjà très représentée. Pour ce qui est des formes urbaines, l'individuel est plébiscité par les demandeurs, mais certains opérateurs se posent la question du risque qu'il y a à dévaloriser l'offre ancienne en collectif en produisant des maisons neuves.
- **Concernant l'accession sociale** : pour la plupart des opérateurs c'est un véritable enjeu pour le territoire, compte-tenu de sa forte teneur en locatif aidé. La clientèle pour de tels produits est présente dans leur parc. La politique de revente est bien ancrée dans le fonctionnement des bailleurs locaux. Ils sont également intéressés pour le développement d'une offre neuve à prix encadrés, notamment sur l'ex-Ville Nouvelle.
- **Concernant l'approche géographique du territoire**, les opérateurs sont dans l'ensemble volontaires pour développer une offre dans les communes plus rurales de l'ex-SIVOM, même existe une taille critique d'opération et des conditions minimum à réunir. Le blocage réside alors principalement dans le manque de disponibilités foncières.

■ L'état de la programmation hors ANRU

Les demandes de programmations recensées par la CAPI auprès des bailleurs font état, pour la période triennale 2009-2011 de 246 logements projetés.

Parmi eux :

- 14 sont des projets communaux en réhabilitation de bâti existants, dans les petites communes rurales de Chèzeneuve, Les Eparres, Maubec.
- 153 sont des places projetées dans le cadre d'hébergement spécifique, souvent thérapeutiques.

Il faut ajouter à ces projets le projet SDH à Saint-Quentin-Fallavier de logements pour personnes âgées : 20 PLUS et 3 PLAI, programmé en 2008.

COMMUNE	OPERATIONS	ORGA-NISME	NEUF OU AA	2009			2010		2011
				PLAI	PLUS	PLS	PLUS ou PLAI	PALULOS	PALULOS
BADINIÈRES	Lotissement "Rue Plein Sud"		Neuf				5		
BOURGOIN-JALLIEU	Rue Waldeck Rousseau	S.H.A	Neuf		19				
BOURGOIN-JALLIEU	Hébergement thérapeutique rue de l'Escot	S.H.A.	Neuf ou AA	10					
BOURGOIN-JALLIEU	ARS	OPAC 38	neuf	35					
LA VERPILLIÈRE	Rue de la Gare	IRA	Neuf			21			
LA VERPILLIÈRE	SOGERIM : opération de 28 logements dont 13 sociaux	A définir	Neuf		13				
L'ISLE-D'ABEAU	Foyer pour autistes de 33 places rue du Creuzat	S.H.A.	Neuf			11			
L'ISLE-D'ABEAU	Bd Saint-Hubert (sous réserve de l'accord de la commune)	HMF		3	18				
VILLEFONTAINE	Résidence sociale les 4 vents	S.H.A.	AA	97					
MAUBEC	Réhabilitation d'une cure	COMMUNE	Neuf						2
LES EPARRES	Création de logements en réhabilitation	COMMUNE						10	
RUY MONTCEAU	réhabilitation de l'ancienne école de filles	COMMUNE	Neuf		à définir				
CHEZENEUVE	réhabilitation d'une ancienne grange	COMMUNE	Neuf		2				
TOTAL				145	52	32	5	10	2

Source : CAPI

La stratégie de revente de logements locatifs sociaux est menée par de nombreux opérateurs du territoire (8 différents à ce jour), depuis plusieurs années. La commercialisation d'un groupe s'étale parfois sur de nombreuses années. La vente est prioritairement proposée aux locataires en place, mais en cas de refus de sa part, il est obligatoire d'attendre son départ du logement pour pouvoir le proposer à un autre client.

Pour les opérateurs, ces reventes permettent à la fois de favoriser les parcours résidentiels de leurs locataires et de générer des fonds propres.

L'OPAC 38 a pour volonté d'augmenter le nombre de reventes de logements dans son patrimoine. Aujourd'hui, 30 à 40 logements sont revendus chaque année (sur 400 ouverts à la vente), l'organisme souhaiterait pouvoir doubler ce rythme pour favoriser la mobilité dans son patrimoine.

SDH constate que des programmes difficiles à louer sur l'ex-SAN se vendent relativement aisément. Le bailleur met à la vente des groupes qui ne remplissent plus leur rôle d'offre locative dans le sens où la rotation y est bloquée depuis longtemps. Il se constitue en syndic pour gérer la copropriété de façon transitoire.

Pour Pluralis, la perspective de revente apparaît évidente dès lors qu'on se situe en individuel, moins dans les programmes collectifs. Il privilégie des petites unités et évite les secteurs de grands ensembles. La plupart du temps la demande émane des locataires.

Pour la **SEMCODA**, la revente constitue également un élément important dans la gestion du parc.

Les opérateurs sont conscients des risques de cette mise en vente, notamment en collectif (risque de copropriétés dégradées), mais considèrent qu'ils peuvent et doivent être anticipés.

Il est nécessaire entre autres de ne pas « brader » ce patrimoine pour cause de public peu solvable. D'où les délais enregistrés sur certains programmes, ouverts à la vente depuis de nombreuses années.

Les prix sont cependant très peu élevés : à titre d'exemple, la SEMCODA vend un T4 autour de 117 000€ et un T5 à 134 000€.

Les communes se plaignent d'un manque de visibilité quant à ces transactions. Si l'opérateur est tenu de les prévenir lors de l'ouverture d'un programme à la vente, elles estiment que les éléments de contexte font défaut pour en juger de l'opportunité au vu des équilibres communaux. C'est l'un des cas où la multiplicité des bailleurs trouble la clarté de l'échange avec les communes.

► *Les programmes ouverts à la vente*

COMMUNE	BAILLEUR	GROUPE	TYPE DE GROUPE	Nbre total de logts du groupe mis en vente	Date de commercialisation prévue	TOTAL VENTES	% déjà vendu
BOURGOIN-JALLIEU	SCIC Habitat Rhône-Alpes OPAC 38	SNI	collectif	33	2005	10	30%
		Pré Bénit	individuel	25	2005	14	56%
L'ISLE-D'ABEAU	DYNACITE (OPAC 01)	Allée des Avancées	individuel	15	2004	5	33%
		Rue de la Bruime	individuel	8	1997	6	75%
	ALLIADE	Les Glycines	individuel	30	2007	3	10%
		Les Sorbiers	individuel	20	2007	0	0%
		Clos d'Alembert	individuel	19	2007	1	5%
SDH	La Prove	collectif	9	2002	8	89%	
SAINT QUENTIN FALLAVIER	DYNACITE (OPAC 01)	Impasse de la Foulque	individuel	12	1996	9	75%
VAULX-MILIEU	OPAC 38	Hameau Brondes 1	collectif	11	1993	10	91%
		Hameau Brondes 2	individuel	18	1993	15	83%
VILLEFONTAINE	DYNACITE (OPAC 01)	Avenue des Moines	Individuel	21	1996	18	86%
		13 Pinède	collectif	30	2004	12	40%
	SEMCODA	Les Ravinelles	collectif	72	1982	70	97%
		Hameau Etang	Individuel	34	2004	22	65%
		Marronniers	Individuel	20	2006	5	25%
	OPAC 38	Place Léon Blum	collectif	8	2007	0	0%
		Les Marmottes	individuel	19	1990	16	84%
	ALLIADE	Vincent Scotto	individuel	2	2005		0%
		Les Marmottes	Individuel	12	2005	1	8%
		Les Gentianes	Individuel	18	2005	3	17%
	PLURALIS	Maz de la Raz	individuel	6	2005	6	100%
		Les Terrasses	collectif	27	2007	8	30%
La Viorne		collectif	13	2001	10	77%	
HMF	Les Tournesols	Individuel	38	2005	26	68%	
TOTAUX				520		252	48%

Source : CAPI

A l'heure actuelle, 25 groupes sont en cours de commercialisation, pour un total de 520 logements, ce qui représente l'équivalent de 4% du parc locatif social. Ils sont principalement situés dans les villes de l'ex SAN où la forte proportion de locatif aidé incite à un rééquilibrage en ce sens. A l'heure actuelle, près de la moitié de ces logements mis en vente ont été achetés. Les logements individuels sont majoritaires (61%) dans ce patrimoine à la vente.

■ Les projets de revente

La plupart des opérateurs souhaitent développer leur patrimoine mis en vente.

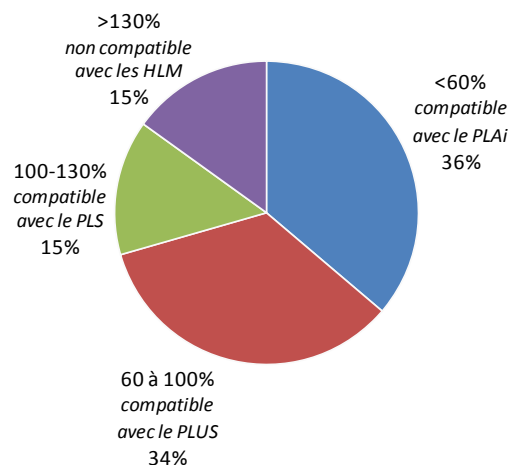
COMMUNE	BAILLEUR	GROUPE	TYPE DE GROUPE	Nbre total de logts du groupe	Date de com. Prévue
BOURGOIN-JALLIEU	SEMCODA	Résidence Pasteur	Ind.	38	févr-08
VILLEFONTAINE	SEMCODA	La Pinède 2	Collectif	46	2009
		La Pinède 1	Collectif	49	fin 2008
	PLURALIS	Les Hêtres	Individuel	5	fin 2008
		Les Quincias	collectif	47	2008/2009
	DYNACITE	16 Pinède	individuel	8	2008/2009
L'ISLE-D'ABEAU	OPAC 38	Les Côteaux de chasse	collectif	18	3e trim. 2008
	DYNACITE	Les Remparts	collectif	P85	2008
	ALLIADE	Les Linières	individuel	54	à l'étude
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	PLURALIS	Les Moines	individuel	47	2008
	H.M.F.	La Renedière	individuel	33	2008/2009
TOTAL				447	

Source : CAPI

4.6 L'ETAT DE LA DEMANDE

En théorie 24 299 ménages de la communauté peuvent prétendre à un logement social classique

Ventilation des ménages par revenus en fonction des plafonds HLM (Filocom 2005)



Avant d'examiner la demande exprimée, on peut s'intéresser, au vu des niveaux de ressources, à la clientèle potentielle du parc social. Effectivement, les données issues de la DGI (Filocom) permettent de quantifier le nombre de ménages qui se situent en dessous des plafonds de ressources requis pour l'entrée en HLM type PLUS avec le détail des ménages se situant en-deçà de 60% de ces plafonds pouvant prétendre à un PLAI.

Au total ce sont 24 299 ménages soit 70% des ménages de la communauté d'agglomération, qui pourraient prétendre à l'accès dans un logement HLM classique type PLUS. Il s'agit d'un taux légèrement moindre que le niveau national car les plafonds HLM permettent potentiellement d'accueillir 71% des ménages français. La moyenne de l'Isère se situe quant à elle à 65%. Il s'agit là d'une demande « potentielle » sans qu'on doive prétendre loger tous ces ménages dans le parc aidé. Leur répartition dans les différents segments du parc montre d'ailleurs qu'ils trouvent d'autres solutions pour se loger.

Les plafonds de ressources pour l'accès au logement aidé au 01.01.08 (revenus annuels imposables N-2 en €)						
	PLAI (Prêt Locatif Aidé d'insertion)		PLUS (Prêt Locatif à usage Social)		PLS (Prêt Locatif Social)	
	Zone II	Zone III	Zone II	Zone III	Zone II	Zone III
1	12 956	11 261	23 553	20 477	30 619	26 620
2	21 120	16 407	35 200	27 345	45 760	35 549
3	25 388	19 730	42 314	32 885	55 008	42 751
4	27 875	21 955	50 683	39 698	65 888	51 607
5	33 001	25 686	60 000	46 701	78 000	60 711
6	37 135	28 947	67 517	52 630	87 772	68 419

PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLUS (prêt locatif à usage social) : Arrêté du 03/12/2007
 PLS (prêt locatif social) : arrêté du 03/05/01 (130% du PLUS)

Les plafonds varient selon le zonage de la commune :

Zone II	Zone III
- reste de l'île de France - agglomération et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants - zones d'urbanisation et villes nouvelles hors île de France	- reste des communes
Bourgoin-Jallieu, Domarin, les Eparres, Four, L'Isle-d'Abeau, Maubec, Meyrié, Ruy- Montceau, Nivolas-Vermelle, Saint-Alban-de-Roche, Saint-Quentin-Fallavier, Satolas-et-Bonce, Sérézin-de-la-Tour, Saint-Savin, Vaulx-Milieu, La Verpillière Villefontaine	Badinières, Chèzeneuve, Crachier,

Et selon le profil des ménages, (on distingue 6 catégories) :

1	Une personne seule
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charges ou un jeune ménage sans personne à charge
4	Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge
5	Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge
6	Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge

En s'intéressant aux tranches de revenus, on peut établir des correspondances avec les différents types de logements locatifs : les ménages touchant moins de 60% de plafonds sont éligibles au PLAI,

- les ménages touchant jusqu'à 100% au PLUS
- et jusqu'à 130% des plafonds, les ménages sont susceptibles d'intégrer un logement dit PLS.

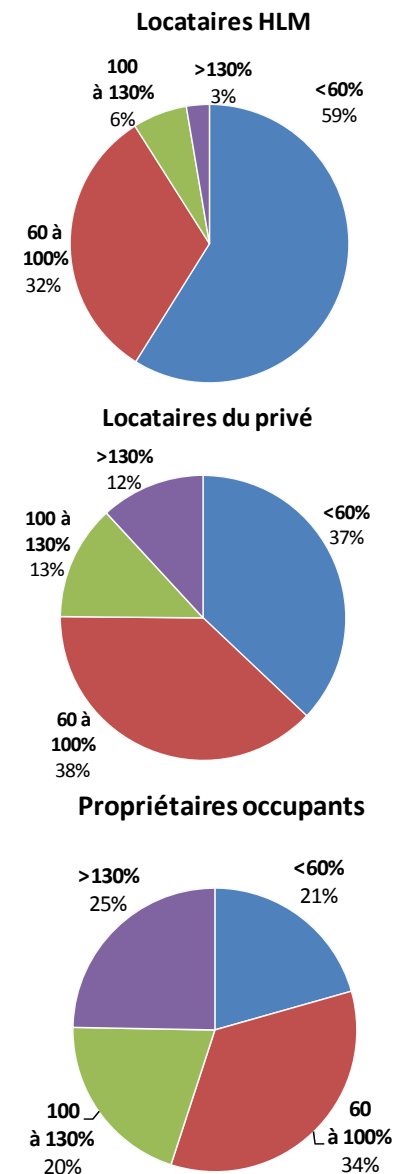
Les données Filocom fournissent également des informations quant aux niveaux de revenus des ménages selon leur statut d'occupation

De manière cohérente, parmi les occupants du parc social, 91% des ménages sont éligibles au PLUS et parmi eux, 59% seraient en droit d'être logés en PLAI.

On constate que dans le privé, les ménages éligibles au logement aidé standard (type PLUS) sont 75%, soit plus représentés que dans l'ensemble des ménages de la CAPI. **Une partie du parc locatif privé joue donc le rôle de parc social de fait.** Tel est notamment le cas sur les communes où l'offre locative sociale n'est pas suffisamment développée.

Parmi les propriétaires, la part des ménages éligibles est bien sûr moindre. Mais il est pourtant intéressant de noter qu'au vu de leur revenus, plus de la moitié d'entre eux (55%) serait susceptible de prétendre à un logement locatif aidé.

Cette donnée est significative lorsqu'on sait que de nombreux ménages réalisent leur projet d'accession au prix d'un important effort financier, qui les conduit parfois à des situations de crises, voire à des reventes précipitées.



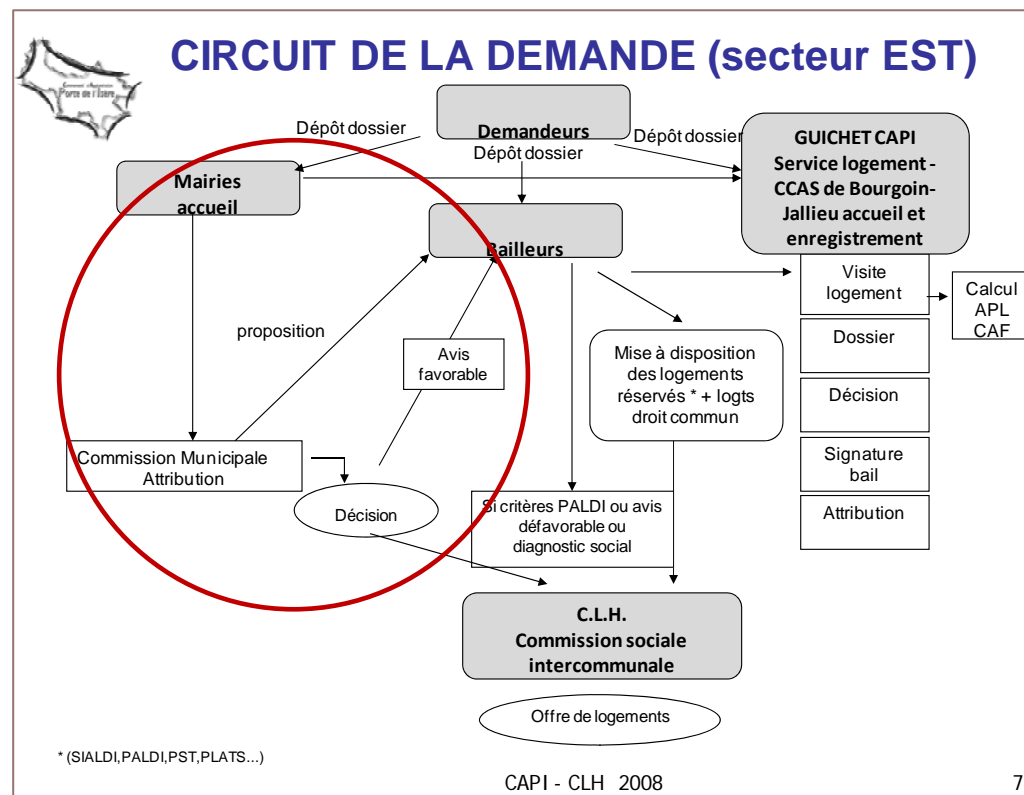
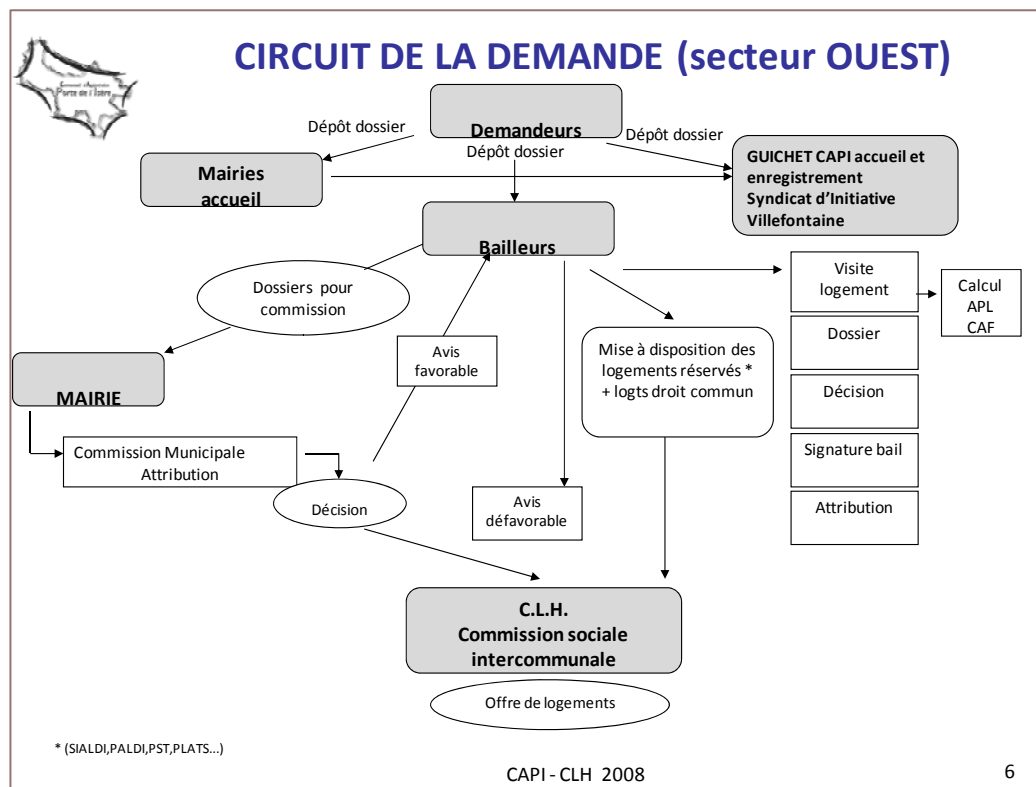
Une harmonisation en cours des modes de recensement de la demande

Les missions du CLH sont les suivantes :

- Être un lieu de concertation entre les différents partenaires locaux de l'habitat : CGI, DDE, bailleurs sociaux, CCAS...
- Être un outil d'aide à la décision pour les élus à travers la mise en place de commissions spécialisées
- Être l'instance de pilotage chargée du suivi et de l'animation PLH
- Les instances :
- Une assemblée générale consultative : 1 fois par an
- Un groupe de direction : 1 fois /an
- Des commissions spécialisées dont la commission sociale intercommunale

A l'heure actuelle, le territoire est encore divisé en deux Commission Locale de l'Habitat (CLH).

Le deux CLH sont consultés dans le cadre de l'administration de la demande. Néanmoins leur fonctionnement diffère légèrement car le dans le cadre du CLH Est, la Commission Municipale d'attribution est plus active, elle examine elle-même des dossiers et les proposent aux bailleurs.



Plusieurs questions sont actuellement en examen pour redéfinir les missions d'un CLH à l'échelle de l'agglomération. Les problématiques à l'étude portent sur les points suivants.

- **La redéfinition du public prioritaire**
- **Le dispositif** : quel est le circuit de la demande pour ces ménages prioritaires ? quel est le public relevant de la commission sociale ? comment s'effectue la remontée des dossiers pour le passage en commission sociale ?
- **La commission sociale** : quels sont les organismes pouvant présenter des ménages en commission sociale ? comment s'effectue le traitement de la demande, comment améliorer l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des ménages ?

La mise à plat de ces questions est en cours, elle se doit de prendre en compte les éléments de contexte tels que le PALDI, les orientations du DALO et l'utilisation nouvelle du logiciel Etoile d'enregistrement de la demande.

Pour le moment, ce fonctionnement dissocié fait qu'il n'y a pas d'outil homogène sur l'ensemble de la CAPI pour estimer le niveau et les caractéristiques de la demande.

La seule vision globale peut être donnée par le biais d'Etoile mais cette source est incomplète, à la fois du fait de son caractère récent et de son incomplétude.

Sur la partie Est correspondant à l'ex-SIVOM berjallien, le bilan d'activité du CLH fournit des indications plus précises.

Enfin, les bailleurs peuvent fournir individuellement des renseignements sur la demande telle qu'ils l'enregistrent et la gèrent, mais il ne s'agit pas de données cumulables.

L'estimation de la demande à partir de l'outil Etoile.org

L'outil ETOIL permet l'Enregistrement, le Traitement et l'Observation de la demande de Logement social en Isère. Il est destiné aux collectivités locales (communes et CLH), aux bailleurs sociaux, aux collecteurs du département ainsi qu'à l'Etat et au Conseil Général. C'est ce dernier qui l'a mis en place il y a encore peu de temps, son fonctionnement n'est donc pas encore totalement efficient sur le territoire. D'autant plus qu'un certain nombre de bailleurs extérieurs au département ne l'alimentent pas.

Les services de la CAPI ont néanmoins réalisé une extraction de données de cette base : il s'agit de tous les dossiers actifs sur le territoire (c'est-à-dire les demandes portant sur une ou plusieurs communes de la CAPI).

Celles-ci ont, en principe, été enregistrées sur la CAPI (mais les demandeurs peuvent aussi être enregistrés hors CAPI et demander une commune de la CAPI).

En guise de référence, 35 000 dossiers sont enregistrés au total sur ETOIL. Parmi eux, les demandes portant sur la CAPI sont au nombre de 5 832, soit 16%.

▮ Les caractéristiques des demandeurs

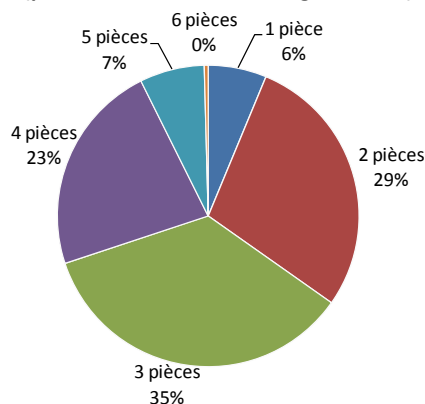
L'outil étant récent, de nombreux indicateurs ne sont pas renseignés.

Plus d'un tiers des demandeurs sont des personnes seules et 27% des ménages de deux personnes : additionnés, ils forment 61% des demandeurs, ce qui est très élevé. Les grands ménages (5 personnes et plus) ne représentent qu'une demande sur dix.

Au regard des informations collectées, Plus de la moitié des demandeurs (54%) ne déclarent aucune ressource. On trouve ensuite un gros quart des demandeurs entre 500 et 1 500 € de revenus par ménages (12% entre 500 et 999 € ; 16 € entre 1 000 et 1 499 €). Les 15% restant se situent entre 1 500 € et 3 500 €, selon des volumes dégressifs. Les ressources apparaissent donc très précaires, voire nulles.

La nature de la demande

Nombre de pièces souhaité (parmi les demandes renseignées Etoile)



Près de la moitié des demandeurs (47%) ne se prononcent pas entre appartement et maison, mais lorsqu'ils affichent une préférence c'est celle du collectif (48% des dossiers contre 4% pour de l'individuel).

De la même façon, le souhait du nombre de pièces n'est exprimé que dans une petite moitié des cas. On enregistre logiquement une forte demande de petits logements (35%) puis de T3 dans la même proportion.

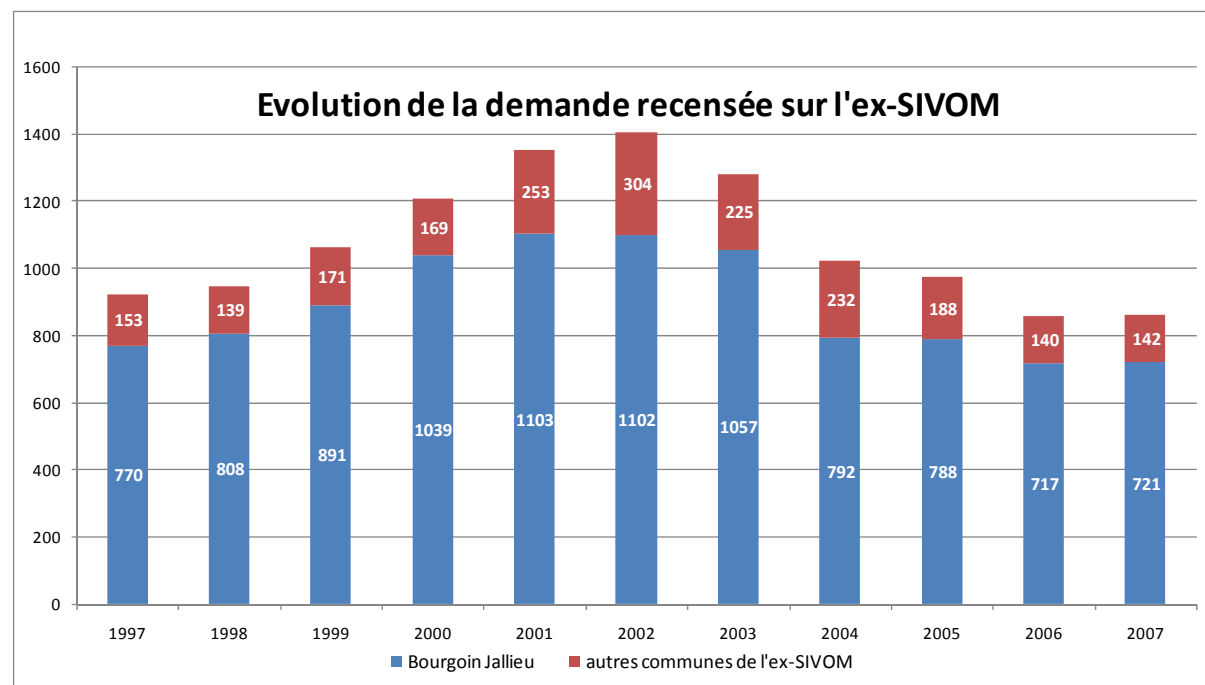
Concernant la commune demandée, plusieurs choix sont possibles. Les 5 832 ménages concernés ont demandé au moins une commune de la CAPI. A 96% ils ont placé une commune CAPI en premier choix.

Parmi les premiers choix, Bourgoin-Jallieu arrive en tête avec 30% des demandes, suivi de près par l'Isle-d'Abeau (29%) puis Villefontaine (26%). La demande se porte sur le secteur urbain, et là où une offre est identifiée. Restent que les 15% restants se répartissent dans l'ensemble des petites communes de la CAPI. Il existe une demande pour ces territoires. Environ 1 400 demandeurs ont également inscrit une commune de la CAPI en second choix (à 95% ils avaient aussi émis un premier choix sur ce territoire).

	Premier choix		Deuxième choix	
	nb	%	nb	%
Badinières	15	0,3%		
Bourgoin-Jallieu	1 711	30,7%	14	1,0%
CLH CA CAPI	4	0,1%		0,0%
Crachier	1	0,0%		0,0%
Domarin	57	1,0%	92	6,5%
Les Eparres	15	0,3%	10	0,7%
Four	15	0,3%	7	0,5%
L'Isle-d'Abeau	1 618	29,0%	362	25,7%
Maubec	5	0,1%	8	0,6%
Meyrié	6	0,1%	5	0,4%
Nivolas-Vermelle	35	0,6%	36	2,6%
Ruy-Montceau	18	0,3%	17	1,2%
Sérézin-de-la-Tour	1	0,0%	2	0,1%
Saint-Alban-de-Roche	6	0,1%	8	0,6%
Saint-Quentin-Fallavier	382	6,8%	225	16,0%
Saint-Savin	26	0,5%	17	1,2%
Satolas-et-Bonce	1	0,0%	1	0,1%
Vaulx-Milieu	49	0,9%	59	4,2%
Verpillière	146	2,6%	131	9,3%
Villefontaine	1 470	26,3%	412	29,3%
Total général	5 581	100%	1 406	100%

La demande recensée par le CLH Est

Le Comité Local de l'habitat du secteur Est de la CAPI, géré par le service logement du CCAS de Bourgoin Jallieu, enregistre et traite les demandes de logements sociaux émanant de toutes les communes du territoire berjallien (ex-SIVOM).



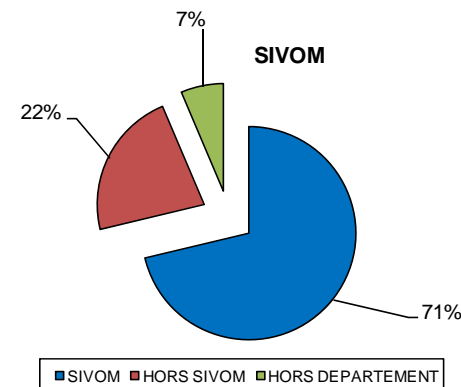
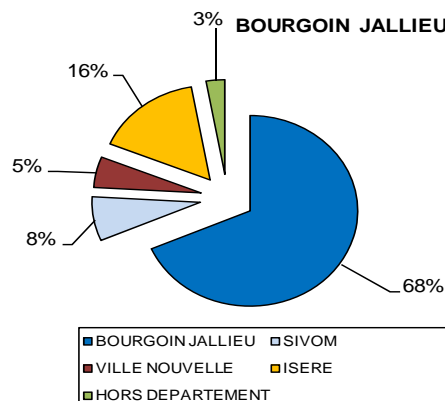
Source : Observatoire du logement CLH CAPI

Le nombre de demandeurs en 2007 est de **863 sur l'ex-SIVOM**, de **857** si on enlève les communes qui n'ont pas intégré la CAPI. Parmi elles, 721 (soit 84%) portent sur Bourgoin-Jallieu. Depuis 2002, le nombre de demandeurs connaît un mouvement continu la baisse. Dans un contexte de tension des prix dans le privé, il est difficile d'interpréter cette baisse comme une chute des besoins. Il est possible qu'au contraire, elle témoigne d'un phénomène de découragement qui fait que les demandes sont moins exprimées qu'auparavant, du fait des difficultés d'accès au logement, y compris aidé.

► L'origine de la demande

A Bourgoin-Jallieu, la grande majorité des demandeurs vit déjà sur la commune (68%). L'attractivité se fait ensuite sentir sur les environs: 8 % pour l'ex-SIVOM, 5% pour l'ex SAN.

Pour la demande portant sur les autres communes, là aussi, la demande est très locale (issue du SIVOM à 71%). On note davantage de demandes extérieures au département néanmoins (7%).



► Le profil des ménages demandeurs

Quel que soit le territoire demandé, les ménages partagent certaines caractéristiques : l'isolement est élevé (plus d'un tiers de personnes seules), et les revenus plutôt stables (majorité d'actifs, à plus de 60% en CDI).

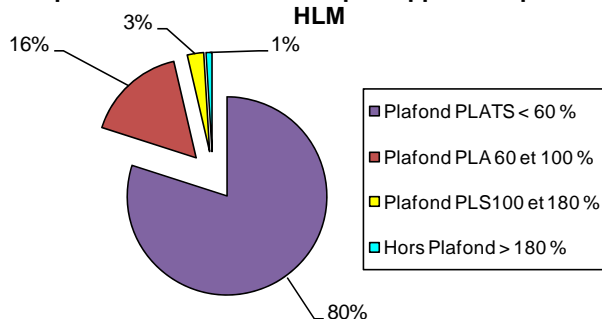
Les demandeurs en secteur rural (hors Bourgoin) présentent néanmoins un profil plus jeune (deux fois plus de moins de 30 ans, qui forment ainsi plus d'un quart des demandeurs), importance des familles monoparentales (23%), et une part plus importante de minima sociaux (23% également).

Il existe donc des besoins spécifiques pour personnes isolées, avec sous ans enfants, souhaitant demeurer dans de petites communes.

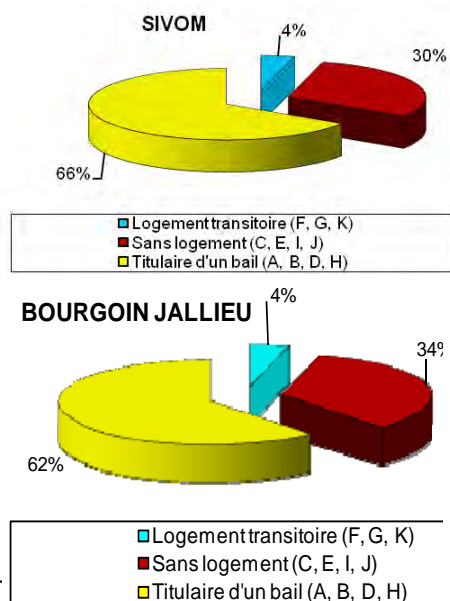
Commune	Part des 18-30 ans	Part des plus de 60 ans (65 pour BJ)	Part des isolés	Part des familles monoparentales	Part des actifs	Part des chômeurs	Part des Salariés en CDI	Part des Bénéficiaires de minima sociaux
Bourgoin-Jallieu	13%	7%	38%	18%	61%	7%	65%	17%
SIVOM	27%	14%	37%	23%	61%	12%	68%	23%

En quasi-totalité, les demandeurs sont bien éligibles au logement aidé. Ils sont 80% à ne pas dépasser 60% des plafonds, ce qui est largement supérieure à la moyenne des ménages CAPI (36%) mais aussi à celle des locataires HLM (59%).

Répartition des demandeurs par rapport aux plafonds HLM



Le statut d'occupation des ménages demandeurs

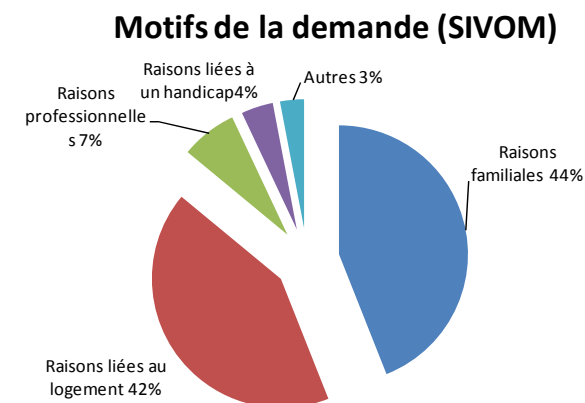


Quel que soit le territoire demandé, les proportions sont comparables : entre 37% et 39% des demandes sont des demandes de mutation dans le social. Environ une demande sur cinq émane de locataire du privé... on peut penser qu'ils sont pour partie insatisfaits du rapport qualité/prix rencontré dans ce segment de parc. Environ un tiers des demandeurs sont sans logement. Les cas de cohabitation sont de l'ordre de 30%, chez les parents (15% à 17%) ou chez des amis, dans une proportion presque aussi importante (13-14%). Ce sont autant de besoins de décohabitation, souvent pour des jeunes et/ou personnes seules.

	SIVOM	Bourgoin-Jallieu
Locataire HLM	39,0%	37%
Locataire privé	21,3%	21%
Hab. chez les parents	14,7%	17%
Accédant, propriétaire	4,0%	4%
Hab. chez des amis	14,1%	13%
Centre d'hébergement	3,1%	3%
Foyer Jeunes Travailleurs	0,4%	1%
Logement de fonction	1,0%	1%
Hôtel	1,0%	1%
Camping - SDF	1,0%	1%
Foyer migrants	0,5%	1%

La motivation de la demande

Pour ce qui est de l'ex-SIVOM, le statut d'occupation actuel est à l'origine de 42% des demandes, à part quasiment égales avec les motifs familiaux (souvent liés à la variation de taille du ménage). On note que 4% des demandes sont liés à un handicap qui nécessite un changement de logement (par nécessité d'un logement mieux adapté sans doute, peut-être également pour des questions de localisation).



Le type de logement demandé

Les demandes portent très majoritairement sur des T2 (35%) et des T3 (39%). La demande en petites logements est comparable en part sur le secteur urbaine et sur le secteur rural.

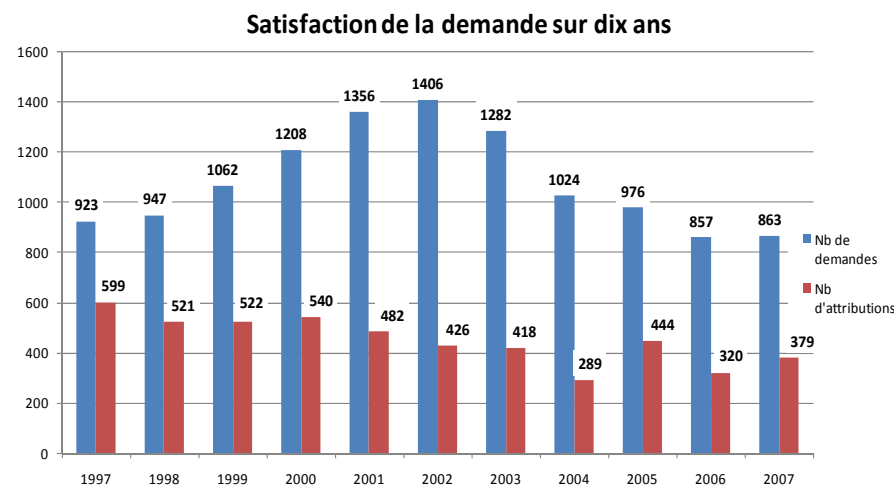
	T1		T2		T3		T4		T5/T6		Total
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	
Bourgoin-Jallieu	8	1%	251	35%	292	40%	125	17%	45	6%	721
ex SIVOM	1	1%	46	34%	46	34%	36	26%	7	5%	136
Total	9	1%	297	35%	338	39%	161	19%	52	6%	857

Satisfaction de la demande

En 2007, le taux de satisfaction de la demande est de l'ordre de 44%. Elle a varié depuis 2000, entre 28% et 45% selon les années, de façon peu régulière. Les taux supérieurs à 50% n'ont pas été retrouvés depuis la fin des années 1990, époque à laquelle le marché du social était relativement détendu sur le territoire de l'actuelle agglomération.

	demandes	attributions	%satisfaction
T1/T2	310	97	31%
T3	340	169	50%
T4	161	84	52%
T5/T6	52	29	56%

La satisfaction est bien meilleure pour les grandes typologies, du fait de leur forte représentation dans le parc social. Il existe un blocage sur les petits logements, fortement plébiscités mais peu nombreux.



SEMCOA

D'octobre 2007 à octobre 2008, l'organisme a enregistré environ **1 500 demandes** dont :

- un tiers sur Villefontaine,
- un quart sur l'Isle-d'Abeau
- un quart sur Bourgoin-Jallieu.

Les personnes isolées forment un tiers des demandeurs, et les ménages de deux personnes 29%. Au total 81% des ménages demandeurs ne comportent pas plus de trois personnes. De façon cohérente, 37% des demandes portent sur des T1 (10%) et T2 (27%).

Concernant les niveaux de ressources, 15% des demandeurs n'ont déclaré aucun revenu, 30% moins de 10 000€/an, et 25% entre 10 000 et 15 000 €/an.

Immobilière Rhône Alpes

Le bailleur fait état d'environ **848 demandes actives depuis un an**. Dans ce volume, la part des demandes de mutation est notable (21% à Villefontaine, 24% ailleurs).

Les demandes sont à 83% issues de l'Isère, mais également du Rhône (10%). Ces dernières portent en grande majorité sur Villefontaine et l'Isle-d'Abeau, et s'orientent sur des petits logements (T1 et T2 demandés). Il semble que le patrimoine soit attractif au-delà des limites locales car le territoire est connu pour son offre, couplée à un réel dynamisme économique.

Néanmoins les demandeurs isérois vivent déjà dans la CAPI à 92% (dont la moitié sur Villefontaine et 19% sur l'Isle-d'Abeau... demandeurs qui cherchent à rester sur leur commune).

D'une manière générale, cette orientation sur Villefontaine et l'Isle-d'Abeau correspond aux principales implantations du bailleur : l'offre disponible oriente la demande.

Commune souhaitée	Nombre de Demande	%
Bourgoin-Jallieu	27	3%
L'Isle-d'Abeau	219	26%
La Verpilliere	44	5%
Saint-Quentin-Fallavier	38	4%
Vaulx-Milieu	5	1%
Villefontaine	515	61%
Total général	848	100%

Sur Villefontaine, quelques caractéristiques peuvent être données pour les demandeurs :

- il s'agit de personnes seules à 39%, taux très élevé
- ils sont hébergés à 47%, ce qui témoigne d'un besoin fort de décohabitation.
- Par conséquent la demande porte à 39% sur de petites typologies à Villefontaine (17% pour les T1 et 22% pour les T2)
- Sur l'ensemble du patrimoine, cette part est encore notable, de l'ordre de 35% (12% pour le T1 et 23% pour le T2). Hors Villefontaine, 31% de demandes portent sur du pavillon (la part monte à 42% chez les locataires du social).

En regard de cette demande, 182 attributions ont été faites sur cette même année, dont 40% pour des mutations. A ce rythme, la durée moyenne d'attente serait de plus de 4 ans. Cela étant dit, on note qu'une partie de la demande est très qualitative (pour du pavillon) et n'a peut-être pas le même degré d'urgence que les besoins de décohabitation par exemple, parmi les plus importants.

■ *Pluralis*

Pluralis fait état de 999 demandeurs sur l'année 2007.

Elles portent pour 31% sur Bourgoin, 32% sur Villefontaine et 17% sur l'Isle-d'Abeau.

Les demandeurs isolés forment 35% du total et les jeunes de moins de 25 ans 18%.

Concernant la situation professionnelle, le taux de réponse est faible (seulement 293 sur 999). Sur ce total, 221 déclarent une activité (soit 15% du total des demandeurs) dont 67% en CDI.

Les demandeurs sont en grande part en situation de relative précarité puisqu'ils sont à 84% en-dessous de 60% des plafonds HLM (avec 50% en -dessous de 20%).

Au cours de la même année, 200 logements ont été attribués soit un taux de satisfaction de la demande de l'ordre de 20%. Un peu plus de trente attributions ont concernés des mutations internes, tandis que le reste venait répondre à des demandes extérieures.

Le parc locatif social en 2007 : 12 527 logements, 34% des résidences principales

- ▶ 6 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, une seule en déficit : Ruy-Montceau
- ▶ Un parc concentré
 - * Trois communes regroupent 85% du parc social de la CAPI : Villefontaine, l'Isle-d'Abeau, Bourgoin-Jallieu
 - * A Villefontaine et l'Isle-d'Abeau, c'est plus de la moitié du parc communal
- ▶ Un parc qui résulte essentiellement des constructions des années 70 et 80
 - * En lien au développement de la Ville Nouvelle
 - * Avec encore ¼ du parc développé dans les années 90
 - * Avec des niveaux de loyers en découlant assez coûteux

Les indicateurs de fonctionnement font état d'une certaine fluidité

- ▶ La rotation est en baisse mais encore élevée
 - * 12,5% en 2007 contre 19,7% en 2000
- ▶ La vacance est minime, en baisse également
 - * 0,7% pour la vacance de plus de 3 mois
- ▶ Des signaux préoccupants quant à l'occupation du parc :
 - * Une paupérisation importante : 69% des locataires en-dessous de 60% des plafonds
 - * Une montée de l'isolement et de la mono-parentalité
 - * Un vieillissement de la population : encore faible en volume mais nouveau

Une grande multiplicité de bailleurs sociaux

- ▶ A la fois un atout et une contrainte
 - * Une forte habitude de partenariat
 - * Un manque de lisibilité pour les autres acteurs
- ▶ Des opérateurs qui ont peu construit ces dernières années mais compte-tenu d'une période de forte détente
- ▶ Mais qui sont prêts à revenir sur ce territoire
 - * En prenant des précautions
 - * Et pour des programmes ciblés

70% des ménages ont des revenus compatibles avec les plafonds du logement social (type PLUS)

- ▶ dont 36% se situent en dessous de 60% des plafonds (compatible avec le PLAi)
- ▶ 84% des ménages ont des revenus compatibles avec le PLS

Une demande encore difficile à estimer

- ▶ Un dispositif partenarial en cours d'harmonisation entre les CLH Est et Ouest
- ▶ 857 demandes sur l'Est dont plus de 700 sur Bourgoin-Jallieu
- ▶ Près de 5000 demandeurs s'après l'outil départementale ETOIL
 - * L'offre locale disponible est connue et le territoire attractif
- ▶ Plus de 1 500 logements réattribués chaque année du fait de la rotation

5. Les structures d'accueil spécifiques

5.1 L'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES

La CAPI du fait de son héritage de ville nouvelle, accueille une population relativement jeune, au delà des moyennes départementales et nationales (30% de jeunes de moins de 19 ans). Néanmoins, la population commence à vieillir sur l'ensemble du territoire de la CAPI, et il s'agit de prendre en compte cette population et d'anticiper sur les problématiques que cette catégorie engendre. L'agglomération compte environ 13% de personnes âgées de plus de 60 ans.

La population des personnes âgées correspond à une catégorie qui devient de plus en plus large (tranche d'âge qui recouvre plusieurs publics), avec les préretraités (jeunes retraités) et l'augmentation de l'espérance de vie (les personnes âgées vivent de plus en plus vieilles). Par conséquent, au sein de cette même population les problématiques sont très différentes, en fonction de l'âge, de la localisation, du type de logements, de la solidarité intergénérationnelle... (Aide à domicile, adaptation du logement, départ en retraite...).

L'existence de structures spécifiques répond à un certain nombre de besoins mais l'âge d'entrée moyen recule d'année en année, allongeant d'autant la durée du maintien dans le logement. L'adaptation du logement au vieillissement et au handicap se doit dès lors d'être envisagée.

Parallèlement on note, de la part de certaines personnes âgées vivant isolées en milieu rural, une demande de retour à proximité des centre-bourgs et des commodités (pour celles qui ne bénéficient pas d'une aide de leur famille). Cette évolution de la population en place se doit d'être anticipée.

Le contexte en Isère

Le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées de l'Isère est élaboré pour la période 2006-2020. Les listes d'attentes confirment un besoins important en termes de place d'hébergement et mettent en évidence la nécessité de planifier la création d'établissements. Ceux-ci devront prendre en compte le taux de dépendance des personnes à l'entrée et les besoins de prise en charge des troubles de type Alzheimer.

Parallèlement, le Schéma exprime la volonté de retarder l'entrée définitive dans les établissements en prolongeant le maintien à domicile.

Les maisons de retraite

Les EHPAD : ou *Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes* sont des établissements accueillant des personnes âgées ayant signé une convention tripartite avec le Conseil général et l'autorité compétente pour l'assurance maladie. La tarification de ces établissements s'effectue en fonction de l'état de dépendance des personnes âgées et non plus du statut juridique de l'établissement d'accueil (unité de soins de longue durée, maison de retraite, unité géro-psycho-geriatrique).

Les Foyers Logements:

Il s'agit de petits logements indépendants aménagés qui accueillent des personnes âgées valides ou autonomes et proposent des services collectifs (restauration, blanchissage, animation, infirmerie, surveillance, etc.) dont l'usage est facultatif.

L'hébergement est à la charge des locataires qui peuvent bénéficier de l'aide sociale et d'une aide au logement (APL ou AL). Le résident locataire d'un logement foyer peut bénéficier des services à domicile, notamment des aides à domicile, des médecins et infirmiers libéraux de leur choix.

Certains foyers logements gèrent des appartements individuels dispersés dans la commune (« foyers soleil »). Les résidents peuvent bénéficier de certaines prestations du foyer logement (restauration, animations, petits travaux de maintenance...).

Elles reçoivent des personnes âgées valides ou en perte d'autonomie (troubles psychiques ou physiques), en chambre meublée avec système d'appel d'urgence, de la restauration, d'une prise en charge médicale, d'activités... Ces établissements offrent des services collectifs et un encadrement médical.

Les maisons de retraite dites "médicalisées" ou "à section de cure médicale" accueillent les personnes ayant perdu momentanément ou durablement la capacité d'effectuer seules les actes quotidiens ou atteintes d'une affection nécessitant un traitement d'entretien et une surveillance médicale.

Commune	Nom	Gestion	Date d'ouverture	Capacité totale
Bourgoin-Jallieu	L'Isle aux fleurs	EHPAD	1993	64
L'Isle-d'Abeau	Résidence La Folatière	EHPAD	1993	67
Saint Quentin Fallavier	La Chêneraie	EHPAD	1971	109
La Verpillière	Les Pivoles	EHPAD	1994	64
Total				304

Source : Conseil Général Isère et FINESS

Avec 304 places d'hébergement pour personnes âgées sur la CAPI, l'offre d'hébergement en maison de retraite ne semble pas être suffisante pour l'ensemble du territoire. De nombreuses communes font état des difficultés rencontrées pour l'entrée en maison de retraite et du recours assez fréquent à des structures hors de la CAPI.

Les logements foyers et Foyer soleil

Il s'agit d'un type de logement qui, tout en conservant les avantages du logement autonome, ce type d'accueil assure un environnement sécurisant et des services collectifs.

Si la formule d'un logement adapté est toujours plébiscité, la forme des logements foyers apparaît parfois obsolète ou peu viable. Le coût des services collectifs pèsent sur leur rentabilité. Le prix est ainsi assez élevé : environ 680€ à Bourgoin-Jallieu. Le Foyer le Renouveau se vide progressivement et des projets de reconversion partielle sont à l'étude.

Commune	Nom	Gestion	Date d'ouverture	Capacité totale
Bourgoin-Jallieu	Résidence Le renouveau et Foyer soleil	CCAS	1976	59 places en résidence et 6 places Foyer soleil places
Bourgoin-Jallieu	Résidence La Berjallière	CCAS	1972	44 places
Total				107 places

Source : Conseil Général Isère et FINESS

► *L'accueil temporaire pour les personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes*

Seules deux communes disposent de ce type d'accueil pour les personnes âgées : La commune de Bourgoin-Jallieu et celle de La Verpillière. Il est principalement destiné à prendre le relais des familles de façon temporaire lorsque la personne âgée souffre d'une pathologie spécifique (souvent de type Alzheimer).

Commune	Nom	Gestion	Date d'ouverture	Capacité totale
Bourgoin-Jallieu	Les Tilleuls	EPLA	1990	12
La Verpillière	Les Pivoles	EHPAD	1994	2
Total				14

Source : Conseil Général Isère et FINESS

► *Le maintien à domicile*

L'APA :

Elle varie selon les revenus et le degré de dépendance de la personne. Le CCAS en conventionnement avec le Conseil Général est chargé de la délivrance et de l'instruction du dossier ainsi que de la mise en place du plan d'aide. Ce plan d'aide peut prendre en charge les dépenses de personnel, d'équipement, d'accueil temporaire ou de jour, ainsi que le tarif dépendance de l'établissement.

De plus un plus souvent, le maintien à domicile est un axe développé par les politiques d'aide aux personnes âgées. En 2002 a été créée l'Allocation Personnalisée d'Autonomie, gérée par les Conseils Généraux.

Cette allocation s'adresse aux personnes âgées vivant à domicile ou en établissements dans l'incapacité d'assumer les conséquences de la perte d'autonomie liée à leur état physique ou mental. Sur le canton de Villefontaine (l'Isle-d'Abeau, Vaulx-Milieu, Villefontaine), 8,4% des plus de 60 ans bénéficient de l'APA contre 6,7% pour le département).

Sur l'ensemble du département 200 dossiers d'adaptation ont été déposés au titre de l'APA. Cela représente une faible part de l'APA (environ 4%) qui est généralement entièrement mobilisée par les services à domicile. Il n'existe pas de financements spécifiques complémentaires, et les petites adaptations reviennent chères. Des propriétaires occupants âgés peuvent se trouver en difficulté pour réaliser ces aménagements pourtant nécessaires. Le montage est d'autant plus difficile depuis que la Région a stoppé ses aides en 2007.

Le PACT intervient pour réaliser des adaptations dans le parc privé mais également, à la demande des bailleurs, dans le parc public. Pour cela le PACT passe des conventions avec les organismes. Ceux-ci n'ont pas de politique coordonnée en la matière. L'estimation des besoins apparaît difficile car ils sont diffus, les interlocuteurs sont moins structurés au niveau associatif. Les acteurs concernés sur le territoire font état d'un manque de logement adaptés

5.2 LES PERSONNES HANDICAPEES ET LEURS CONDITIONS DE LOGEMENT

Le contexte en Isère : le schéma départemental en faveur des personnes handicapées

Le schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap pour les années 2006-2010 propose plusieurs axes concernant le logement ou l'hébergement des personnes handicapées :

- * **Développer le logement adapté : Il y a actuellement une pénurie de logement adapté ou adaptable dans le département**
 - Action n° 1**
Développer l'offre départementale de logement adapté, quel que soit le handicap et quel que soit l'âge.
 - Action n° 2**
Créer un guichet départemental unique de l'offre et de la demande de logements adaptés dédiés afin de Mettre en place un dispositif opérationnel durant la période d'application du présent schéma.
 - Action n° 3**
Développer la communication autour du logement adapté ou adaptable grâce à la mise en place d'un guide méthodologique à destination des professionnels, des communes et des particuliers.
 - Action n° 4**
Repenser l'évaluation du besoin de la personne et optimiser le financement de l'adaptation du logement au regard de la nouvelle prestation de compensation, en utilisant notamment les nouvelles compétences territorialisées en ergonomie au sein des équipes médico-sociales et de la maison départementale des personnes handicapées de l'Isère (MDPHI).
 - Action n° 5**
Anticiper la demande et les besoins d'adaptation du logement par territoire.

- * **Favoriser et adapter l'hébergement médico-social pour les personnes adultes handicapées en foyer d'hébergement et foyer logement**

L'enquête conjointe conduite sur 2005 pour l'évaluation des besoins en hébergement pour les personnes lourdement handicapées fait ressortir des besoins en places d'hébergement entre 214 et 300 places. Une hypothèse médiane a été élaborée soit 257 places sur le département. La première action est de programmer la réponse aux besoins recensés dans le cadre de l'enquête menée conjointement par l'Etat et le Conseil Général de l'Isère. Ensuite d'équilibrer l'offre de places en foyers d'hébergement et en foyers logement en fonction des lieux d'implantation des établissements ou services d'aide par le travail (ESAT) et des services d'activités de jour. Le plan précise également que « l'hébergement en établissement médico-social est à réserver en priorité aux personnes moins autonomes, les gestionnaires doivent favoriser le logement adapté en milieu ordinaire pour les adultes les plus autonomes pouvant bénéficier de l'intervention des services d'accompagnement à la vie sociale. Ces équipements seront donc à penser pour les personnes les plus fragiles et les plus éloignées du milieu ordinaire adapté ».

- * **Favoriser et adapter l'hébergement pour les personnes adultes handicapées en foyer de vie et en foyer d'accueil médicalisé**

Ce dernier point est moins du ressort du Programme local de l'Habitat puisqu'il concerne le développement d'une offre d'hébergement médicalisée.

Les structures d'hébergement spécifiques

Les structures d'hébergement spécifiques qui accueillent des adultes au handicap lourd sont concentrées sur trois communes du territoire de la CAPI : essentiellement sur Bourgoin-Jallieu, L'Isle-d'Abeau et Villefontaine. Il s'agit d'handicapés moteurs mais surtout mentaux qui ne peuvent occuper des logements autonome. Un Foyer d'Accueil Médicalisé est en projet sur la commune de l'Isle-d'Abeau, avec une capacité de 20 places (gestionnaire : Envol Isère Autisme).

Commune	Nom	Catégorie	Clientèle	Date d'ouverture	Capacité
Bourgoin-Jallieu	FAM Pré-Pommier	Foyer d'Accueil Médicalisé pour adultes handicapés	Déficiences intellectuelle	2003	15
	Coteau de Funas	Foyer Hébergement adultes handicapés	Retard mental profond	1981	24
	Etissey	Foyer Hébergement adultes handicapés	Retard mental profond	1989	16
	Pont Saint Michel	Foyer Hébergement adultes handicapés	Retard mental profond	1984	19
	SAJ Bourgoin	Foyer de vie pour adultes handicapés	Retard mental profond ou sévère	1997	30
	Mozas Camille Veyron	Foyer de vie pour adultes handicapés	Retard mental profond ou sévère	1984	13
L'Isle-d'Abeau	Pierre Louve	FAM pour adultes handicapés	Retard mental profond ou sévère et Polyhandicapé	1992	20
Villefontaine	ISATIS	Foyer Hébergement adultes handicapés	Retard mental moyen	1993	22
Total					159

Source : FINESS

Compte tenu de la spécificité des réponses apportées par ces hébergements, les places ne sont pas strictement cumulables. Par ailleurs de tels établissements ont parfois vocation à apporter des réponses à une échelle plus vaste que celle de l'agglomération.

Le public concerné par le logement autonome

► L'estimation des besoins

La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement bien que les deux problématiques et les solutions qui peuvent y être apportées ne se confondent pas totalement.

Il s'agit davantage de l'expression de besoins d'adaptation du logement que d'encadrement spécifique.

Il est difficile à l'heure actuelle d'estimer précisément l'importance de la population handicapée sur le territoire de l'agglomération. Les seules données dont nous disposons sont celle de la CAF au 31.12.2007 :

- 806 personnes qui recevaient l'Allocation Adulte Handicapé (AAH)
- 230 ménages l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH)

Il ne s'agit pas d'une évaluation stricte du besoin d'adaptation : toutes les personnes en situation de handicap n'ont pas recours aux allocations, tous les types de handicap ne sont pas pris en compte par ces allocations et enfin, tous les handicapés n'ont pas forcément besoin d'une adaptation de leur logement.

Toutefois, cela permet d'approcher un volume de familles présentant une personne handicapée et bénéficiant d'aides sociales, donc susceptible d'avoir besoin d'un logement à prix modéré ou d'une aide pour son aménagement.

Ainsi, à minima 1 036 ménages auraient besoin d'un logement adapté, soit 3% des ménages de la CA Porte d'Isère.

Le Programme Local de l'Habitat devra s'intéresser aux formes de logements qui peuvent être développés à l'attention des personnes handicapées et faire en sorte que les injonctions de la loi soient respectées en la matière.

	AAH	AEEH
Badinières		
Bourgoin-Jallieu	360	59
Chèzeneuve		
Crachier	0	
Domarin		
Les Eparres	8	5
Four		
L'Isle-d'Abeau	85	50
Maubec	8	5
Meyrié		
Nivolas-Vermelle	16	5
Ruy	20	8
Saint-Alban-de-Roche	9	8
Saint-Quentin-Fallavier	42	16
Saint-Savin	11	7
Satolas-et -Bonce	13	
Sérezin de la Tour		
Vaulx-Milieu	11	
La Verpillière	45	13
Villefontaine	178	54
CAPI	806	230
Département		

La Prestation de Compensation du Handicap

La prestation de compensation permet aux personnes handicapées de financer leur aide humaine, leurs aides techniques, l'aménagement de leur logement ou de leur véhicule, ainsi que les aides animalières ou certaines charges spécifiques ou exceptionnelles. Cette prestation succède à l'allocation compensatrice pour tierce personne. Elle fait partie des aides du Conseil Général avec l'aide ménagère, l'aide aux repas et l'aide sociale à l'hébergement (prise en charge des frais de séjour en établissement social ou médico-social pour adultes handicapés, déduction faite de la participation du bénéficiaire).

L'adaptation des logements

Là où l'APA peut être mobilisé dans le cas des personnes âgées, c'est la Prestation de Compensation du Handicap qui est censée pouvoir servir à l'adaptation des logements au handicap. L'aménagement du domicile est une demande récurrente à ce titre. Les principales adaptations portent sur les salles de bain, l'accès aux étages et les accès extérieurs. Des locataires et des propriétaires sont demandeurs. Les demandes connaissent actuellement une montée en puissance. Les chiffres ne sont pas encore connus mais les demandes concernent surtout Villefontaine et Bourgoin-Jallieu. Comme dans le cas des personnes âgées il apparaît que les dispositifs financiers d'aide sont parfois difficiles à mobiliser. Les décalages dans le temps entre les demandes et les réalisations conduit parfois les ménages à devoir avancer des sommes importantes... ou à les faire renoncer à leur projet.

5.3 LE LOGEMENT DES JEUNES

L'agglomération comptait 30% d'habitants de moins de 20 ans en 1999. Il s'agit d'une part relativement élevée qui laissent envisager des besoins de décohabitation futurs. La CAPI compte une importante population jeune, du fait de la génération issue de la ville nouvelle (les enfants venus s'installer avec leurs parents au cours des années 80 et 90), de son dynamisme économique, et également du fait du pôle universitaire du territoire Nord-Isère.

Cette catégorie de public n'est par conséquent pas homogène (isolés ou en couple, avec ou sans enfants, précaires, en formation, ou insérés dans un parcours professionnel) mais il s'agit globalement d'une tranche d'âge dont les revenus sont encore assez faibles, parfois incertains et qui est en recherche d'une solution adaptée en matière de logement.

Ils peuvent, quand ils en ont les moyens, se loger dans le parc privé qui reste cher et pas assez diversifié en termes d'offre de petits logements (studio et T2).

Dans le parc social, leur accueil est potentiellement limité du fait de la rareté des petits logements. Les demandeurs de moins de 30 ans forment 13% des dossiers à Bourgoin-Jallieu, 27% sur le reste du CLH Est.

L'absence de revenus ou leur faible niveau, leur situation souvent incertaine sur le marché de l'emploi, sont autant d'obstacles pour l'accès des jeunes au logement, même social.

Ainsi la Mission Local de l'Isère, qui a reçu l'an passé 1 700 jeunes en voie d'insertion sur la CAPI a relevé que seulement 18% d'entre eux disposaient d'un logement autonomes.

Le Conseil Général soutient l'insertion des jeunes :

- Avec l'attribution d'aides matérielles (les demandes doivent être présentées par un service social ou une mission locale/PAIO), Fonds d'Aides aux Jeunes
- Avec l'aide apportée au fonctionnement des missions locales, des Permanence d'Accueil d'Information et d'Orientation et des Foyers de Jeunes Travailleurs.

Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)

Remarque :

Le CLLAJ a pour mission d'accompagner les jeunes de 18 à 30 ans dans l'accès à un logement autonome.

Trois principales missions :

- *Mission d'accueil, d'information et d'orientation ;*
- *La mise en place d'outils et de solutions adaptés aux demandes en matière de logement des jeunes ;*
- *Le développement du partenariat local.*

Le CLLAJ Nord Isère existe depuis mai 2005 et se situe à Bourgoin-Jallieu. Depuis sa création le CLLAJ connaît une progression de son activité (195 en 2008 personnes reçues contre 139 en 2007).

► *Le profil des jeunes reçus*

Les jeunes qui s'adressent au CLLAJ sont pour une grande majorité issue du territoire de la **CAPI** (42% en 2008). Il s'agit essentiellement de **personnes célibataires** et davantage des **femmes**.

C'est souvent leur **première expérience de logement autonome** (jeunes de moins de 25 ans) et ils occupent pour une grande part des **emplois salariés** (44% des jeunes reçus en 2008), souvent en **Contrat à Durée Déterminé (CDD)**. Le CLLAJ reçoit de plus en plus de jeunes en rupture familiale (demande de logements d'urgence), hébergés chez des tiers (hors famille) ou disposant d'hébergement « nomade » (séjours de quelques semaines successifs dans différents ménages)...

■ Les difficultés rencontrées pour se loger

Les principales difficultés rencontrées sont essentiellement liées à la situation professionnelle (CDD, intérim) et financière (faible ressource, peu de garantie...) des jeunes qui apparaît trop précaire pour donner satisfaction aux bailleurs privés.

De plus, **le manque de petits logements accessibles** dans le parc privé et public est un frein supplémentaire pour l'accès des jeunes aux logements autonomes (l'offre de petits logements étant limitée, les prix ont tendance à être plus élevés).

L'année passée, les solutions mobilisées ont été les suivantes : 13% dans le parc public ; 42% dans le parc privé et 42% en Foyers de Jeunes Travailleurs.

Cela confirme l'utilité des formules FJT qui offre un intermédiaire de stabilisation avant l'entrée dans le parc classique. Cela souligne également les difficultés d'entrée dans le parc social pour ce public (problèmes structurels avec le manque de petits logements, les délais d'attente qui correspondent peu aux temporalités des besoins des jeunes,

Les Foyers de jeunes travailleurs

La principale solution d'hébergement pour les jeunes de la CAPI correspond aux Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) qui se situent à Bourgoin-Jallieu et L'Isle-d'Abeau. Ces deux Foyers des Jeunes Travailleurs sont gérés par l'UMIJ, ils ont le statut de résidence sociale. Ouverts aux jeunes de 18 à 25 ans (voire 30 ans), ils accueillent de fait un public assez différent :

- Le FJT de Bourgoin-Jallieu, « Le Megevand », avec une capacité totale de 64 places, accueille essentiellement des jeunes en formation (BTS, contrat de qualification...) et surtout des femmes, soit 44% (élèves infirmières) ;
- Le FJT de l'Isle-d'Abeau, « Le Lauréat », avec 48 places (39 réunies en une structure et trois appartements de 3), accueille de jeunes salariés, en CDD ou en intérim.
- L'UMIJ gère également une offre de 10 appartements sur le site des 4 Vents à Villefontaine (dans des bâtiments du Conseil Général).

Ces structures représentent une sorte de « tremplin » vers le parc classique, dont la durée est variable. Si le séjour peut durer de quelques mois à quelques années, la rotation est néanmoins suffisante pour pouvoir y trouver une place en deux mois.

Quelques logements sont vacants à Villefontaine, ce qui semble relever davantage de l'état des bâtiments que de la gestion du dispositif. La question du site des 4 Vents, dont la capacité est bien supérieure aux 10 chambres gérées par l'UMIJ et qui est actuellement sous occupé est mise en avant par plusieurs acteurs.

L'UMIJ pointe le fait que le décrochage entre les montants de l'APL et le plafond de redevance peut créer des difficultés d'entrée pour certains jeunes.

La sortie du dispositif pose parfois problème : elle se fait plutôt dans le parc privé. Cette question de la transition est importante car pour de nombreux jeunes en insertion venus de l'extérieur, les FJT font figure de sas d'entrée et d'installation sur le territoire de la CAPI.

L'UMIJ souhaite redéployer ses capacités d'accueil avec l'idée de garder une offre à Bourgoin-Jallieu pour couvrir les besoins du secteur et tenter de trouver un site plus proche de Saint-Quentin et sa zone d'activité pour son implantation de l'Ouest. L'objectif est de garder 40% de la capacité d'accueil à l'Est et d'en offrir 60% à l'ouest, sur un nouveau site.

L'offre spécifique des bailleurs sociaux

Les bailleurs ne proposent pas à proprement parler d'offre spécifique destinée aux jeunes. La difficulté est réelle puisque le parc ne compte que très peu de petits logements. La SDH « réserver » aux étudiants 23 studios meublés à proximité du lycée Léonard de Vinci. Les bailleurs soulignent que la demande des jeunes est à qualifier précisément pour qu'une réponse adaptée puisse y être apportée. Ils relèvent qu'elle est également présente en milieu rural.

Ce chapitre est en partie basé sur l'étude commandée par l'EPIDA « Etude des besoins en logements étudiants sur le territoire Nord-Isère », réalisée en 2004 par Stratis Conseil.

Les établissements d'enseignement supérieur du Nord-Isère

L'étude Stratis avait recensé, en 2004, 1300 étudiants de formation post-bac travaillant à l'année sur le territoire Nord-Isère :

- Isle d'Abeau 600 étudiants (*compte-tenu des évolutions de l'IUT, le chiffre actuel serait plutôt de l'ordre de 450*).
- Bourgoin-Jallieu environ 450
- et La Verpillière environ 50.

Formation	Nbre de formation	Nombre d'étudiants
BTS & Privés	22	843 /an
IUT	2	234 /an
IUFM	1	30 /an**
IFSI	1	217 /an

Pour autant, tous ces étudiants n'ont pas de besoin en logement. Pour les formations au recrutement local, on peut penser qu'une partie importante des étudiants logent chez leurs parents.

* Etudiants ne travaillant et ne résidant pas à l'année sur le site.

** Antenne de l'IUFM sur l'Isle d'Abeau dont l'ouverture est prévue pour janvier 2004.

D'après les acteurs locaux, la question de l'hébergement se pose principalement pour les étudiants de l'IUT et les élèves de deux BTS du Lycée Léonard de Vinci à Villefontaine. Les formations d'audiovisuel (90 étudiants) et arts appliqués (162 étudiants) ont en effet un recrutement largement national qui nécessite de pouvoir proposer des solutions de logement sur place, à proximité du lycée. L'institut de Formation aux Soins Infirmiers de Bourgoin-Jallieu (220 élèves) génère également des besoins. Les Grands Ateliers, situés à Villefontaine et qui fonctionnent sur des périodes plus courtes que l'année scolaire ont également des besoins d'hébergement mais qui demeurent difficiles à estimer en volume, mais également en fréquence, ce qui peut poser problème aux structures dédiées.

L'offre actuelle : La résidence CROUS

Située dans le quartier du Triforium de l'Isle-d'Abeau, la résidence est gérée par le Crous de Grenoble, elle est réservée uniquement aux étudiants et regroupe 73 logements (83 lits au total).

Les logements universitaires ne sont pas accessibles à tous, il existe différents critères d'attribution des logements en résidence (situation financière de la famille, âge de l'étudiant...). Les étudiants peuvent également bénéficier des Aides Personnalisées au Logement (APL).

La demande de ce type de logement est cyclique, elle varie en fonction du cycle des formations. Le CROUS précise que la résidence est pleine et fonctionne avec une liste d'attente pour gérer la demande.

Son activité repose sur l'activité de l'IUT et il lui est donc nécessaire de disposer d'informations précises sur les perspectives d'évolution de cette formation.

Type	Nombre	Surface	Loyer mensuel HC en €
T1	63	18 m ²	174,71 €
T2 (duplex)	10	33 m ²	260,62 €

Source : EPIDA

A partir des échanges avec les partenaires spécialistes de cette question il est possible de dresser les constats suivants :

Il n'y a pas de nouvelles formations post-bac prévue à court terme. Les évolutions de l'IUT de l'Isle-d'Abeau doivent être connues pour prévoir si nécessaire une réorganisation de l'offre la plus adaptée possible.

Les étudiants de Bourgoin-Jallieu en formation courte (BTS) et peu spécifique demeurent au sein du foyer familial en majorité. Une partie des élèves infirmières est accueillie au FJT.

A Villefontaine, les BTS plus spécifiques du lycée Léonard de Vinci nécessite d'être pris en compte car une réponse adaptée semble faire défaut (soit une réponse groupée à proximité du lycée pour ces élèves non motorisés). Actuellement le parc social prend en charge une partie de ces besoins dans des conditions qui semblent peu satisfaisantes, pour l'opérateur comme les étudiants.

Un besoin en petits logements, de type studios ou chambres meublées pourrait d'une manière générale répondre à une variété de besoins de jeunes. Une offre « temporaire » semble également faire défaut pour les Grands Ateliers notamment. Les stagiaires ou élèves de formation en alternance pourraient également en éprouver le besoin.

5.4 LES SITUATIONS D'URGENCE ET DE GRANDE PRECARITE

Le Plan d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées en Isère (PALDI)

Le PALDI en vigueur a été élaboré pour la période 2008-2013. Ses enjeux sont les suivants :

- Répondre à l'ensemble des publics prioritaires
- Développer plus fortement l'offre nouvelle et les mesures d'accompagnement
- Amplifier et formaliser les partenariats
- Dynamiser l'animation du Plan et améliorer le suivi des actions

Pour cela, plusieurs dispositifs financiers sont mis en place :

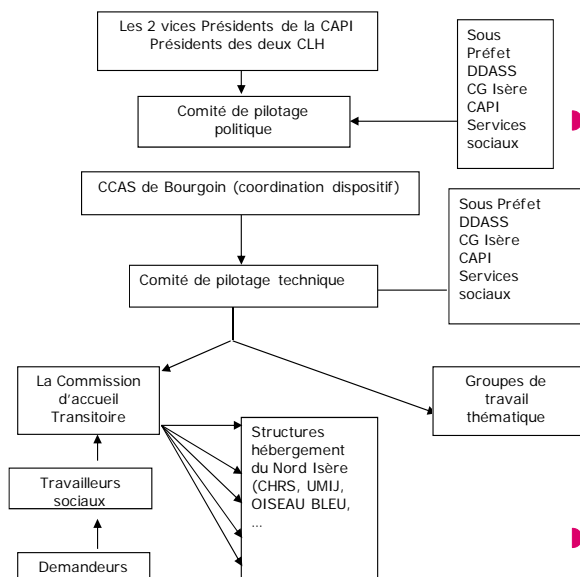
- **le Fonds de Solidarité Logement (FSL)**, au travers d'aides financières individuelles aux ménages permettant la prise en charge des frais liés à l'accès au logement ou au maintien (55%), des garanties de loyers ou des mesures d'accompagnement social majoritairement du type ASELL (1) (36%)
- **le Fonds d'aide à l'Energie et aux Fluides (FAEF)** qui prend en charge les dettes d'EDF/GDF des ménages
- **le LOCAPASS** pour l'aide à l'accès et au maintien des jeunes dans le logement. Il propose une avance pour financer le dépôt de garantie et une garantie de paiement de loyer et charge
- **le Fonds d'Aide au Jeunes (FAJ)** dans une démarche d'insertion sociale et professionnelle des jeunes, elle consiste à un secours temporaire, une aide financière pour un projet d'insertion ou une action d'accompagnement.
- **Le Conseil Général de l'Isère**, propose des subventions pour différents types de structures spécifiques.
- **La Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales (DRASS)**, dans le cadre de financements de places pour différents types de structures.

Les ménages prioritaires retenus pour l'attribution d'un logement Paldi doivent au moins présenter l'une des caractéristiques suivantes :

- être isolé avec enfants
- être âgé de moins de 26 ans
- être demandeur d'emploi, ou en emploi aidés, ou en CDD ou CNE
- avoir déposé une demande de logt social depuis plus de 2 ans
- être dans une des situations suivantes motivant la demande de logement :
- sans logement (SDF, sortie d'hébergement)
- dans un logement trop cher ou trop petit
- sans un logement déclaré insalubre
- Dans un logement non adapté (handicap, santé...)

(1) A.S.E.L.L. : Accompagnement Socio-Educatif Lié au Logement

Le dispositif local de réponse : la Commission d'Hébergement Nord Isère



Etude CAPI sur l'hébergement social juin 2008

Il s'agit d'une instance qui réunit la plupart des structures en charge des publics nécessitant un hébergement social. Elle se tient une fois par semaine pour examiner les différents cas, excepté ceux qui relèvent de l'urgence (par définition cette catégorie de besoin ne peut être examinée de façon régulière mais gérée rapidement au cas par cas).

Les publics accueillis en 2007

En 2007 le rapport d'activité de la COHNI notait une certaine stabilisation de la demande, le constat semble démenti par les constats plus récents : 423 demandes avaient été examinées sur l'année 2007, ce chiffre était déjà dépassé en 9 mois sur 2008. Sur les 423 demandes, 149 ménages avaient pu être hébergés en 2007. La majorité des demandes sont transmises par les services sociaux du département. Concernant les caractéristiques de ces demandeurs :

- 65% étaient issus de la CAPI
- Parmi eux près de la moitié (45%) venaient de Bourgoin-Jallieu
- 29% émanent de jeunes entre 18 et 25 ans (32% des demandeurs issus de la CAPI)
- Les personnes isolées sont majoritaires (62%) et leur part est en augmentation
- Les personnes vivant de minima sociaux représentent 36% et 14% autres sont sans ressources
- A l'inverse 30% des demandeurs travaillent, 5% sont ne stage et 12% aux Assedic

Le fonctionnement du dispositif

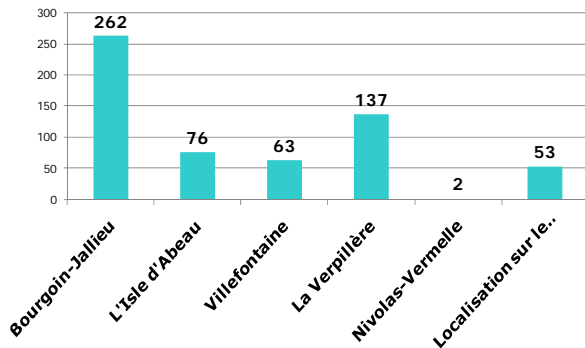
Les sorties d'hébergement sont examinées par le CLH pour traiter cette demande. En 2007, 78 ménages sont sortis du dispositif. Cette étape pose problème de façon accrue. Le manque de petits logements, les difficultés de solvabilisation se font sentir. Malgré l'accroissement des capacités d'accueil en 2007, une saturation se fait sentir. La demande est essentiellement locale et la précarisation de l'emploi porte à conséquence. La zone de St Quentin offre une part importante d'emplois peu qualifiés à temps partiel ou intérimaires, autant de statuts susceptibles de connaître des difficultés, conduisant parfois à des besoins d'hébergement. La production de PLAI sur le secteur serait requise pour offrir davantage de solutions une fois la durée d'hébergement écoulée. Seule la production et la mobilisation de logement adaptés permet le bon fonctionnement des dispositifs, et permet d'éviter les engorgements.

La gestion de l'urgence

Les cas d'urgence sont gérés au travers du 115 et de l'association l'Etape. La demande augmente et le taux de remplissage des 16 places disponibles sur le territoire est de 80%. Ces places sont souvent pleines et le recours est alors la nuitée d'hôtel.

Le dispositif local de réponse : la structuration des places d'hébergement

Nombre de places d'hébergement social sur le territoire CAPI



Etude CAPI sur l'hébergement social juin 2008

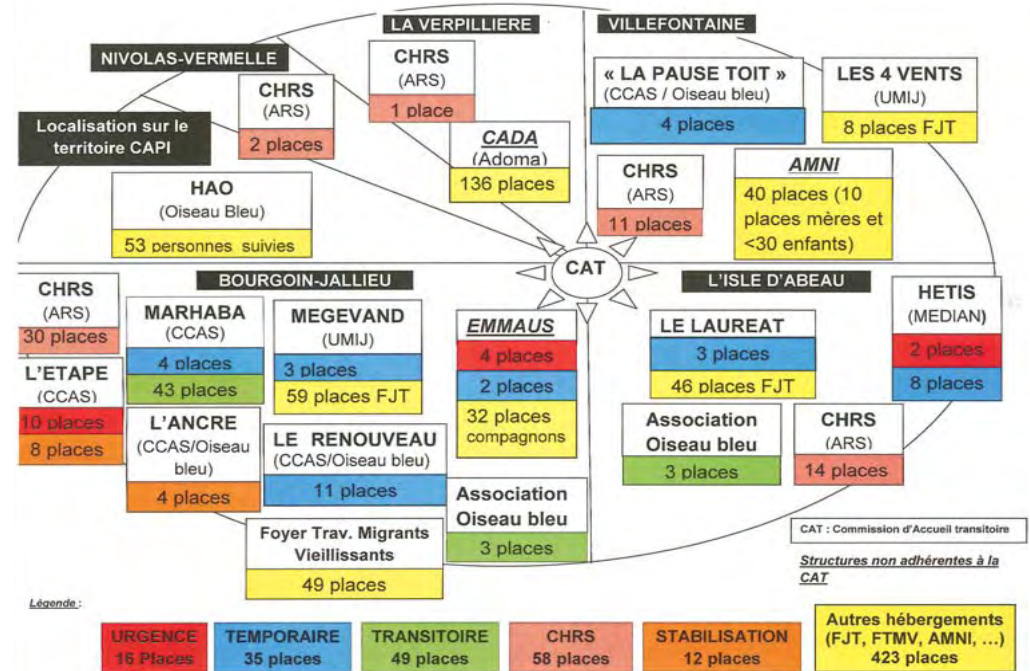
La CAPI a réalisé en juin 2008 une étude permettant de repreciser les capacités d'hébergement social sur son territoire. Elle fait état de 593 places réparties comme suit :

- 16 places en urgence
- 35 en temporaire
- 49 en transitoire
- 58 en CHRS
- 12 en stabilisation
- 423 autres places de statuts divers (FJT compris).

Les associations gestionnaires sont nombreuses mais bien coordonnées grâce au travail réalisé dans le cadre de la COHNI. L'offre est principalement concentrée dans les plus grosses villes et notamment Bourgoin-Jallieu (44% de la capacité d'accueil).

Si le dispositif est aujourd'hui bien étoffé, les associations soulignent que la demande est toujours bien présente : qu'elle soit locale ou extérieure. Comme pour les autres segments plus classiques de l'offre résidentielle, l'existence de solutions sur ce territoire accessible attire des besoins extérieurs. Cela étant dit, la précarisation de la population locale, la structure de l'emploi souvent instable développé sur les principales zones d'activité accentuent les risques de voir se multiplier les besoins très sociaux ou d'urgence.

Des solutions de sortie du dispositif sont à développer : que ce soit pour une réintégration du parc social classique (PLAi) ou dans le cadre de formules plus spécifiques, comme les maison-relais. Un projet de ce type est à l'étude actuellement.



Les projets d'hébergement à l'étude sur le territoire de la CAPI

Appellation structure	Gestionnaire	Régulation sociale	Dispositif	Publics	Diffus collectif	Admission	Localisation	Nb logts	Type logement	Total places	Total par structure
CHRS Collectif	ARS	ARS	CHRS	6 logements familles, 10 logements adultes isolés	COLLECTIF	COHNI	Bourgoin-Jallieu	21	LOGEMENTS	35	40
				5 logements jeunes 18-25 ans	1 période provisoire		Bourgoin-Jallieu	5	T1	5	
Résidence sociale Le Renouveau	FJT (UMIJ, déplacement Mégevand)	UMIJ	TRANSITOIRE	Jeunes entre 18 et 26 ans (dont 6 couples)	COLLECTIF	DIRECTE	Bourgoin-Jallieu	40	STUDIOS	40	58
	CCAS	OISEAU BLEU	TEMPORAIRE	Femmes avec ou sans enfant(s)		COHNI	Bourgoin-Jallieu	5	STUDIOS	5	
	CCAS	CCAS	Autres	Personnes âgées autonomes			Bourgoin-Jallieu	13	STUDIOS	13	
Résidence solidaire Le Lauréat	Maison relais	OISEAU BLEU	OISEAU BLEU	Autres	Personnes isolées	COLLECTIF	Isle d'Abeau (bât Lauréat)	16	T1	21	51
	Résidence sociale Oiseau bleu	OISEAU BLEU	OISEAU BLEU	TEMPORAIRE	familles	COLLECTIF		COHNI	10	1 T3, 3 T2, 6 T1	
« Les 4 vents » FJT déplacement lauréat	UMIJ	UMIJ	TRANSITOIRE	Jeunes entre 18 et 26 ans	COLLECTIF	DIRECTE	Villefontaine	97	STUDIOS	97	97
			TEMPORAIRE (en cours élaboration)			COHNI					
TOTAL provisoire										246	

Source : CAPI juillet 2008

Le projet de redéploiement du FJT aux Quatre Vents est pour l'instant en négociation avec le Conseil Général, propriétaire des locaux.

Cela conditionne le départ du FJT du site du Lauréat et donc la reconversion de ce site. A noter qu'outre les projets de résidence sociale et de maison relais, le bâtiment du Lauréat continuerait de comporter un étage destiné aux étudiants.

Les projets en matière d'hébergement jeune et d'hébergement social sont donc fortement imbriqués et les décisions concernant l'un des deux dispositifs susceptibles d'affecter la distribution globale de l'ensemble.

La résidence sociale « Le renouveau » pourrait être projetée dans un esprit inter-générationnel.

Le projet de CHRS ne comporte pas d'accroissement de la capacité d'accueil : une structure groupée permettrait néanmoins une autre forme d'accueil du public et donc la prise en charge de ménages plus en difficulté qu'aujourd'hui.

Par ailleurs le CADA, qui dispose de 66 appartements (hébergement de 130 personnes) dans un bâtiment en partie muré est en recherche d'une autre implantation : soit ailleurs soit dans le cadre d'une reconstruction sur site, à condition que d'autres partenaires puissent s'y associer. La capacité de la structure passerait alors à une centaine de places.

5.5 L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

L'article 1^{er} de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage stipule que « *au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante (...) le schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées. Les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental* ». De plus, « *le schéma départemental détermine les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels (...)* »

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Isère datant de mars 2002, rappelle que 5 communes de la CAPI n'avaient pas encore rempli à cette date leurs obligations (Bourgoin-Jallieu, L'Isle-d'Abeau, Saint Quentin Fallavier, La Verpillière, Villefontaine).

Le SAGAV (Syndicat d'Aménagement et de gestion des Aires d'Accueil des Gens du Voyage) a donc été créé en 2003 afin de mettre en application les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Ce syndicat regroupe 4 E.P.C.I : la CAPI, la communauté de communes des Vallons de la Tour, la communauté de communes des Balmes Dauphinoises, la communauté de communes de la Chaîne des Tisserands.

En 2008 ; il est fait état sur le territoire CAPI :

Au titre des aires de séjour, une existante (9 places) à Bourgoin-Jallieu et une en projet sur St Quentin Fallavier (15 places) pour une mise en service en 2009-2010.

Au titre des aires de passage : de deux aires créées en 2006 (une de 20 places sur l'Isle-d'Abeau et une de 50 places sur Bourgoin-Jallieu)... La gestion de cette dernière aire s'avérant assez difficile en raison de son nombre de places.

Au titre des aires de grand passage : une aire provisoire sur la commune de Bourgoin-Jallieu dont la capacité est d'environ 110 places mais qui n'est pas aux normes. Une autre aire de 150 places est en cours de réalisation sur Villefontaine.

Avec ces projets le territoire se rapproche des objectifs du Schéma sans les atteindre totalement.

Secteurs BASSE-ISÈRE	Aire d'accueil				Aire de grand passage	RAPPEL DES TERRAINS AMENAGÉS EXISTANTS (CAPACITÉ EN CARAVANES)	Récapitulatif des besoins nouveaux par secteur
	places passage	places séjour	Obligation	Nb aires total			
CC Bourgoin « Centre »	50	25	75	2 ou 3	1 aire	20 (+ 40 places provisaires) 20 (+ 1 terrain provisoire de 40 places)	SECTEUR BOURGOIN CENTRE > 1-2 aires d'accueil séjour (occupants terrain existant) > 1 aire d'accueil passage > 1 aire de grand passage
Bourgoin-Jallieu	50	25 (dt les places existantes à réaménager)	75				
Ruy-Montceau			-				
SAN Isle d'Abeau et La Verpillière	40	25	65	4	1 aire	36	SECTEUR ISLE D'ABEAU LA VERPILLIERE > 2 aires d'accueil séjour > 2 aires d'accueil passage > 1 aire de grand passage
Four L'Isle d'Abeau	20		- 20				
La Verpillière		10	10			16	
St Quentin Fallavier		15	15				
Vaulx-Milieu Villefontaine	20		- 20			20	

Schéma départemental d'accueil des gens du voyage préfecture de l'Isère mars 2002

Remarque :

Aires de séjour : aires de petite taille équipées (sanitaires...) durée de séjour : 9 mois maximum.

Aires de passage : de taille plus importantes, également équipée. Durée de séjour : 3 mois maximum.

Aires de grand passage : de grande capacité elles ne nécessitent pas de gestion mais doivent être rendues ponctuellement accessibles avec points d'eau et d'électricité. Durée : de 10 à 15 jours.

Trop peu de réponses destinées aux ménages vieillissants

- ▶ Le territoire est globalement jeune mais la problématique se développe
- ▶ Les places en maison de retraite ne sont pas nombreuses
 - * 300 au total
 - * Un recours à des solutions hors CAPI
- ▶ Des besoins en logements adaptés dans le parc social
 - * Un vieillissement dans l'occupation
 - * Des demandes de retraités pour un retour en milieu urbain

Les besoins des personnes handicapées

- ▶ Ils sont souvent difficiles à quantifier et qualifier
- ▶ Les allocations de la CAF font ressortir 100 ménages au moins concernés par le handicap
 - * 800 adultes
 - * 230 familles avec un enfant handicapé
- ▶ 159 places d'hébergement à vocations diverses sur le territoire

Des besoins d'adaptation encore mal connus

- ▶ Le PACT est missionné au travers de conventions avec les bailleurs sociaux, et également dans le parc privé
- ▶ L'APA et la PCH peuvent être mobilisés mais les dispositifs sont lourds et parfois insuffisants

Une réponse coordonnée existe pour les jeunes

- ▶ Un dispositif structuré avec le CLLAJ Nord Isère
 - * 195 jeunes reçus en 2007, issus de la CAPI à 42%
 - * Un constat de carence en petits logements peu chers disponibles
- ▶ Deux FJT sur le territoire
 - * L'un à Bourgoin-Jallieu, l'autre à l'Isle d'Abeau et une dizaine de chambres à Villefontaine
 - * Un redéploiement en perspective pour mieux couvrir le territoire et se rapprocher des zones d'emploi
- ▶ Des besoins spécifiques difficiles à calibrer dans le temps pour les étudiants

Une bonne coordination pour les besoins très sociaux

- ▶ La COHNI traite régulièrement les demandes d'hébergement
- ▶ 593 places d'hébergement disponibles localement
- ▶ Des besoins persistent
 - * Issues du territoire et au-delà
 - * Pour la sortie du dispositif également

III. Le contexte territorial du développement de l'habitat

1. Les grandes composantes de l'aménagement du territoire

1.1 PRESENTATION DU TERRITOIRE

Un territoire : deux histoires

La naissance de la CA Porte de l'Isère découle de la fin du Statut D'opération d'Intérêt National de la Ville Nouvelle, et de la réflexion territoriale qui en a découlé pour créer un territoire intercommunal cohérent dans cette partie du Nord Isère. Elle réunit ainsi vingt communes issues de l'ex-SAN et du secteur berjallien (dont certaines étaient d'ailleurs initialement dans le périmètre de réflexion pour la Ville Nouvelle).

La cohérence géographique du territoire est forte : la CAPI s'organise autour de la Vallée de la Bourbre (ancien marais drainé), les coteaux servant de supports à l'urbanisation résidentielle. Les axes de circulation présents dans la Vallée : autoroute A43 qui relie Lyon à Grenoble, voie ferrée, opèrent comme un lien fonctionnel extrêmement fort et structurant, facteurs d'homogénéité du territoire et facteurs également de sa grande ouverture vers l'extérieur. En effet, la CAPI est également un territoire d'interface : située dans le Nord Isère, elle est surtout en frontière du Rhône et plus précisément du Bassin d'agglomération lyonnais. Et il s'agit d'une frontière « active », puisqu'en prise direct avec la plate forme de Lyon-Saint-Exupéry. Ainsi grâce à cette ouverture vers l'ouest, le territoire bénéficie d'une partie des retombées économiques, notamment grâce à la zone d'activité de Saint-Quentin/Satolas.

Du fait de ces éléments structurants, ainsi que de l'histoire passée, le territoire apparaît comme un archipel de pôles. La conception de la Ville Nouvelle, avec les deux entités de Villefontaine et de l'Isle-d'Abeau, ainsi que le partage du pôle économique sur deux communes (St Quentin et Satolas), additionnés à l'impact des gares (à la Verpillière notamment), contribuent à créer plusieurs points d'accroche sur l'axe Est-Ouest, jusqu'à Bourgoin-Jallieu. Cette ville fonctionne d'ailleurs davantage comme un pôle de centralité, à l'échelle de son canton, voire de l'ensemble du territoire, de par la mixité des fonctions urbaines qu'il propose. La trame urbaine est concentrée le long du couloir de circulation Est-ouest sans qu'apparaisse une centralité unique. Les réflexions de l'EPIDA ont montré l'héritage du zonage franc entre les activités économiques et les sites résidentiels proches... seules les urbanisations historiques présentent une mixité de fonction (Bourgoin-Jallieu notamment), même si leurs quartiers récents recréent parfois du zonage. Quant aux urbanisations récentes, l'EPIDA souligne qu'elles tendent de plus en plus à se « répandre en profondeur dans l'arrière-pays, près des villages mais aussi de l'activité agricole ».

Une bonne structuration des équipements, commerces et services

Le territoire est bien pourvu en matière d'équipements et de services de proximité : c'est le fruit de l'histoire pour partie (équipement de la Ville Nouvelle), mais c'est également aujourd'hui des efforts à fournir pour les collectivités. Si, à l'Est, de nombreuses communes sont peu ou pas équipées de commerces ou de services de proximité, il faut souligner que chacune d'entre elles dispose d'une école.

Cette présence importante des écoles (maternelles et primaires) est un indicateur fort du dynamisme démographique du territoire dans son ensemble et de l'attractivité qu'il exerce pour des familles.

C'est également pour les communes une charge parfois importante, et les équilibres de population sont à ce titre à surveiller étroitement (pour anticiper les ouvertures ou fermetures éventuelles de classes).

En revanche, les travaux de l'EPIDA identifient un manque relatif en équipements et services à l'échelle d'agglomération. Si le Medipôle à Bourgoin-Jallieu devrait résoudre cette question pour ce qui est des services hospitaliers, d'autres projets seraient à développer (sport, loisirs, réaffirmation du pôle universitaire de l'Isle-d'Abeau...).

Concernant les commerces, le territoire dispose de trois zones dédiées dans les pôles que sont Bourgoin-Jallieu, L'Isle-d'Abeau et Domarin. A Bourgoin-Jallieu et BJ et l'Isle-d'Abeau coexistent commerces traditionnels et centres de grande distribution. Tandis que certains petits bourgs, mais aussi des communes comme La Verpillière comptent une offre de commerces traditionnels. Les boutiques sont rares dans les urbanisations récentes. A l'Isle-d'Abeau et Villefontaine, les centres sont peu pourvus en commerces, d'ailleurs en déprise.

Les déplacements : un atout majeur pour le territoire

Le maillage routier : un axe autoroutier majeur

Le territoire de la CAPI est desservi d'Est en Ouest par l'autoroute A 43, doublée de la nationale qui permet une desserte plus interne du territoire. Les communes de Saint-Quentin-Fallavier, Villefontaine, L'Isle-d'Abeau et Bourgoin supporte des sorties d'autoroute, soit quatre au total sur l'agglomération.

	Villefontaine			Bourgoin-Jallieu		
	distance	temps	Coût estimé*	distance	temps	Coût estimé*
Lyon	35 km	33 minutes	7,47€	43 km	40 minutes	9,40€
Grenoble	77	51	19,9	65 km	46 minutes	15€

Source : www.mappy.com, estimations ne heures creuses *Péage + carburant

La grande accessibilité aux deux pôles régionaux que sont Lyon et Grenoble est un facteur majeur de l'attractivité du territoire ; D'un point de vue des choix résidentiels, la CAPI permet par exemple à des ménages doubles actifs de pouvoir travailler chacun sur une agglomération différente tout en ayant des temps de trajet inférieur à 2h aller/retour.

L'accessibilité en train

La voie ferrée traverse la vallée et la CAPI comporte quatre gares : deux de vocation péri-urbaine : l'Isle-d'Abeau et Saint Quentin Fallavier et deux d'envergure régionale La Verpillière et Bourgoin-Jallieu. Ces deux dernières représentent des atouts forts pour l'attractivité résidentielle des communes. Pour autant la question du cadencement des trains vers Lyon est posée, pour permettre de concurrencer les transports routiers.



■ *Les transports internes sur le territoire de la communauté*

La CAPI gère un réseau de transports par bus : le RUBAN qui dessert les vingt communes. Outre des lignes de bus régulières, ce réseau comprend des services de bus à la carte, y compris des prestations spécifiques sur pour des rabattements vers les gares du territoire ou destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les services de car Tans Isère, gérés par le département, couvrent également le territoire CAPI.

1.2 LE CADRAGE DE LA PLANIFICATION

Les précédents PLH

Le PLH de l'agglomération nouvelle de l'Isle-d'Abeau 2001-2005 couvrait les cinq communes de Four, l'Isle-d'Abeau, Saint-Quentin Fallavier, Vaulx-Millieu et Villefontaine. Elles comptaient au total près de 39 000 habitants en 1999 et 64% de locatif aidé. La principale orientation était d'**appuyer la mixité urbaine pour davantage de mixité sociale**. Les chiffres récents de la construction neuve montre qu'une diversité a effectivement été introduite par le biais du développement de la production immobilière.

Le SIVOM des 2 cantons de Bourgoin-Jallieu s'était également doté d'un PLH pour la période 2004-2009. Le territoire comprenait 16 communes (dont 11 ont intégré la CAPI), environ 44 700 habitants en 1999 et 59% de propriétaires. Dans ce contexte fort différent du précédent, les orientations majeures étaient de **maîtriser la ressource foncière et d'assurer les rééquilibrages entre communes, avec des objectifs communaux de réalisation de logements**.

Si les objectifs de production globaux ont été atteints ou dépassés, le bilan en locatif aidée est moins positif, **compte-tenu des** très faibles volumes produits durant les années récentes.

Le SCOT Nord Isère

Le Nord-Isère compte 180.000 habitants répartis sur 1.000 km², il s'étire sur près de 60 km d'Ouest en Est. Le périmètre du SCOT Nord-Isère a été approuvé par la délibération du 5 février 2001. Outre la CAPI, il rassemble aujourd'hui 8 Communautés et 3 communes isolées, soit 94 communes du département de l'Isère. Le Diagnostic ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de ce SCOT ont été adoptés. Les principaux axes de projet proposés sont les suivants :

- La construction d'un espace urbain pour le Nord Isère
- L'orientation de la croissance dans les pôles équipés de gares régionales
- Le développement des transports en commune pour éviter l'asphyxie de ses infrastructures
- Des extensions urbaines en dehors des espaces liés à l'eau
- La création d'une infrastructure, véritable alternative à la RD 1006 et lien entre vallée urbaine et espaces plus ruraux
- La diversité des fonctions dans les nouvelles urbanisations.

Questions pour l'avenir

Ensemble du territoire : élargir les choix.
 Une diversification à l'échelle de chaque bassin d'habitat ?

Une réflexion sur le logement des personnes âgées, des jeunes ménages ?

Une réflexion sur les formes urbaines et le lien avec le patrimoine bâti ?

Agglomération Nord Isère

Poursuivre la diversification du parc et l'aménagement des quartiers HLM ?

Villes historiques

Maintenir le cap de la diversité ?

Villages et secteurs ruraux

Des réponses aux besoins locaux : Petits programmes locatifs de qualité ?

Maîtriser la consommation de l'espace rural : Habitat "intermédiaire" ? Plans d'ensemble ? Conseil ?



Source : Diagnostic du SCOT Nord Isère avril 2006

2. Les perspectives de développement

2.1 LES DOCUMENTS DE CADRAGE ET LE CONTRAT DE DEVELOPPEMENT

Différents documents de cadrage se superposent pour contribuer à la planification sur ce secteur :

- La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire métropolitaine lyonnaise
- Le projet de territoire Nord Isère
- Le SCOT porté par un syndicat mixte qui réunit neuf intercommunalités

Ces différents éléments ont été pris en compte pour l'élaboration du Contrat de développement. Ce document vise à fixer les modalités de retour au droit commun des 5 communes de l'ex-SAN et de transfert des terrains propriété de l'Etat ou l'EPIDA. Cette convention doit permettre à la CAPI de continuer sa stratégie de développement. L'Etat s'engage à un cofinancement des équipements à hauteur de 30% pour les opérations qui seront réalisées ou engagées sur les 5 ans du contrat (2008-2012).

La DTA de 2007 fixe un objectif d'accroissement de 250 000 habitants d'ici 2020 sur l'ensemble de l'aire métropolitaine, la part pour la CAPI serait de +15 000 habitants en 20 ans si elle voulait maintenir son poids relatif sur ce territoire.

Le Projet de territoire Nord Isère (2004) fixe l'objectif, sur le SATIN (Syndicat d'études pour l'Aménagement territorial du Nord Isère qui comprend 27 communes) de 20 à 25 000 habitants supplémentaires à l'horizon 15 ans. Cela représente un rythme annuel de 1 500 habitants supplémentaires par an. D'ici 2030, cela porte à 130 à 135 000 le nombre d'habitants sur le SATIN.

Les perspectives du SCOT Nord Isère (PADD 2007) prévoient de passer de 176 000 habitants en 2000 à 276 000 en 2030. Les trois quarts de cette croissance devant prendre place dans la « vallée urbaine ». Sur ce territoire, ce sont 78 000 habitants de plus prévus à horizon 30 ans, soit 42 000 logements dont environ 30 000 dans la CAPI (+1000 logements en moyenne par an), le SCOT prévoit de privilégier la croissance dans les pôles équipés de gares et d'équipements.

La combinaison de ces 3 approches conduit, d'après la convention du contrat de développement à un « rythme vraisemblable de production de 800 à 1000 logements par an pour la décennie à venir ».

- ⇒ Ainsi la CAPI doit viser à autoriser 1000 logements par an en moyenne sur les 5 années du contrat, dont 30% (300 par an) sur des terrains maîtrisés par l'Etat ou l'EPIDA.
- ⇒ Un effort particulier doit être fait pour la réhabilitation des quartiers en difficulté : via la mise en œuvre, avec les partenaires, des 2 opérations agréées par l'ANRU
- ⇒ Des objectifs globaux de qualité programmatique, technique et environnementale sont également demandés : avec le maintien de la diversité du parc de logements, des actions correctrices des déséquilibres communaux, et la systématisation, pour 20 % au moins des logements nouveaux (et 2/3 pour les opérations sur foncier maîtrisé), d'une recherche de niveaux de performance énergétique élevés relevant de l'obtention des labels.

2.2 LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT RECENSES

Concernant les **potentiels de projets** exposés par les élus locaux, le total s'élèverait à plus 5000 logements au total, dont **4 542 à l'échéance du PLH (6 années soit 756/an)**. Avec ce volume de projet, le territoire pourrait poursuivre son rythme de construction actuel. Il est très positif de constater que toutes les communes ont un ou plusieurs projets en réserve.

On note un important volume de logements prévus à court terme (soit dans les 3 années à venir), mais également l'identification de potentiels futurs (zones AU ou NA des documents d'urbanisme notamment). Dans ces potentiels ont été distingués ceux qui pourraient être débloqués au cours du PLH et les autres, dont l'échéance de réalisation n'est pas encore précisée. Plusieurs communes sont en mesure de pointer des espaces mais pas encore de quantifier le nombre de logements qui pourraient y voir le jour.

	Echéances				TOTAL
	Projets Court terme	Projets Echéance du PLH	Potentiels mobilisables à l'échéance du PLH	Autres potentiels	
Badinières	17		X	5	22
Bourgoin-Jallieu	951	233	134	350	1668
Chèzeneuve		2	X	X	2
Crachier		1			1
Domarin	55	75	X	X	130
Les Éparres		19		X	
Four	7			X	7
L'Isle-d'Abeau	180	1906	X	X	2086
Maubec	20	2		X	22
Meyrié	32	8	X	25	65
Nivolas-Vermelle	15	11	X		26
Ruy Montceau	6	46	X	X	52
Saint-Alban-de-Roche	26			X	26
Saint-Quentin-Fallavier	7				7
Saint-Savin	56	40		X	96
Satolas-et-Bonce	24	5		15	44
Sérézin-de-la-Tour	18	15		X	33
Vaulx-Milieu	-	0	15	X	15
La Verpillière	244			X	244
Villefontaine	21	500			521
CAPI	1 679	2 863	149	395	5 086

Source : entretiens communaux octobre novembre 2008

Au total ce sont 155 espaces de projet ou de potentiel, toutes échéances confondues, qui ont été recensés, sur une superficie globale (brute) de 295 hectares. Au global les potentiels de Bourgoin-Jallieu et de l'Isle-d'Abeau forment respectivement un tiers et 41% du total.

Sur les 4 541 logements en projets identifiés à l'horizon du PLH, seuls 34% verront le jour dans le cadre d'opérations entièrement privées. Les autres sont prévus soit dans le cadre d'opération sociales (8% soit 380 logements), soit dans le cadre d'opération sur lesquelles la collectivité a ou souhaite avoir une maîtrise, plus ou moins forte et formalisée à ce stade (2 449 logements soit 54% avec notamment un projet de 1700 logements à l'Isle-d'Abeau autour de la gare).

Il serait nécessaire, pour une meilleure lisibilité des potentialités de croiser ces éléments recensés avec les terrains actuellement maîtrisés par l'EPIDA sur le territoire.

Bien entendu, ces indications ne suffisent pas à considérer cette production future comme actée. Les questions d'aménagement, de viabilisation, ainsi que les éléments conjoncturels pouvant subvenir font de ce recensement uniquement une évaluation des capacités de développement.

2.3 LA PRISE EN COMPTE DE LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vision globale : aménagement et développement durable, la question de la densité

Le développement majoritairement en individuel, pose question en terme de consommation d'espace, surtout sur un territoire comme celui de la communauté où le foncier assez est cher et pas toujours facilement mobilisable.

La construction entre 1999 et 2007 s'est élevée à 6 266 logements, dont 3 297 en individuel. Avec une taille de parcelles de 990m² en moyenne en 2007, on peut estimer que la communauté a consommé sur cette période :

$$3\,297 * 990 = 3\,264\,030 \text{ m}^2 \text{ soit plus de } 326 \text{ ha environ en neuf ans (36 ha par an en moyenne).}$$

Or la consommation d'espace et l'étalement urbain ont un impact direct sur le contexte environnemental, le paysage et le cadre de vie. Outre le fait que la construction à grande échelle (accompagnée de la réalisation de voirie et d'équipements) altère le patrimoine paysager, elle influe également sur la faune et la flore locale, la qualité des eaux, les nuisances sonores et les émissions de CO₂ avec l'augmentation des déplacements en voiture...

Ainsi, la maîtrise de l'étalement urbain est une nécessité tant d'un point de vue environnemental qu'en termes de développement communal. Une politique de maîtrise foncière volontariste accompagnée d'une densification du bâti peut permettre une gestion plus rationnelle et plus durable de l'espace sur le territoire (afin notamment d'éviter la consommation du patrimoine agricole). Pour cela les responsables locaux doivent conduire des réflexions plus poussées sur les notions de densité et de formes urbaines.

Actuellement, 56% des résidences principales en France sont des maisons individuelles et 82% des Français considèrent que la maison individuelle est l'habitat "idéal" (*Source Credoc 2004*). La CA Porte de l'Isère juste en-dessous de la tendance nationale (55% d'individuel). Mais, nous l'avons vu, la part de l'individuel est très variable selon les communes : une densité plus importante sur les pôles urbains (Bourgoin-Jallieu et Villefontaine), et largement pavillonnaire (sous formes diverses) ailleurs.

Sans remettre en cause les souhaits des habitants, il paraît important de soulever la question de la production de l'habitat en individuel.

D'autant que le développement traditionnel des communes provençale s'articulait autour d'un centre bourg dense (église, commerces) et non sous la forme d'une succession de maisons individuelles. La variété des formes urbaines a toujours fait partie du paysage et une production de logements trop monolithique présente le risque de cloisonner certaines communes dans le rôle de communes résidentielles pavillonnaires.

Outre la réponse aux exigences environnementales, la mixité urbaine permet de répondre à des exigences financières : limitation des coûts des terrains, de la voirie, des réseaux, de l'assainissement, d'énergie... ainsi que sociales et culturelles : qualité du cadre de vie, proximité des services et commerces de quartier, mixité sociale...

Dans le cadre du PLH, il paraît essentiel d'intégrer cette problématique pour dimensionner les espaces de développement utiles.

Il s'agit de la capacité d'un bâtiment à préserver les ressources naturelles et à répondre aux exigences de confort, de qualité de vie et de santé. C'est une réponse opérationnelle à la nécessité d'intégrer les critères du développement durable dans l'activité du bâtiment.

La démarche HQE peut se décliner en 14 cibles :

MAITRISER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR

ECO-CONSTRUCTION

1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
2. Choix intégré des procédés et produits de construction
3. Chantier à faibles nuisances

ECO-GESTION

4. Gestion de l'énergie
5. Gestion de l'eau
6. Gestion des déchets d'activité
7. Gestion de l'entretien et de la maintenance

CREER UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SATISFAISANT

CONFORT

8. Confort hygrothermique
9. Confort acoustique
10. Confort visuel
11. Confort olfactif

SANTE

12. Qualité sanitaire des espaces
13. Qualité sanitaire de l'air
14. Qualité sanitaire de l'eau

Source : Association HQE

Si la prise en compte de l'ensemble de ces critères semble être la solution idéale, l'ADEME préconise dans la pratique de se focaliser sur un nombre plus réduit d'objectifs mais avec une exigence plus forte. Il est ainsi recommandé d'approfondir au moins 7 cibles avec des exigences élevées sur au moins 3 d'entre elles, dont la cible « gestion de l'énergie » en particulier.

La démarche HQE vise à réduire l'impact que peuvent avoir sur l'environnement tant l'acte de bâtir que la gestion des bâtiments, depuis la conception jusqu'à la déconstruction. Cet impact est loin d'être négligeable puisque selon l'ARENE Ile-de-France, le bâtiment contribue, pour 42% aux émissions de CO₂ en Région Parisienne et la démarche HQE peut réduire cette émission de 50%.

D'une manière plus générale et moins formelle, il est possible de rendre les habitants acteurs du développement durable au travers d'opérations de construction de logements privées (en collaboration avec des associations ou des professionnels –EDF, GDF-) ou publiques (via les collectivités ou les bailleurs sociaux). Par ailleurs, des programmes de construction réfléchis en amont rendent possible la limitation des impacts environnementaux : une meilleure isolation et une bonne orientation des bâtiments diminue la consommation d'énergie par exemple.

IV. En conclusion : synthèse et enjeux

Statut	Type de logement	Catégorie de financement, profil de produits	Niveau de présence		Offre par rapport à la demande					
					CAPI	Bourgoin Jallieu	Pôles urbains secondaires	Bourgs mixtes en développement	Communes rurales	
ACCESSION	INDIVIDUEL	Social	revente HLM, accession sociale réglementée		Ce segment est entretenu par les bailleurs sociaux via l'ouverture de programmes locatifs aidés à la vente (actuellement 120 logements individuels ouverts à la vente). Ce produit pourrait être davantage développé, notamment sur Villefontaine et l'Isle d'Abeau pour favoriser la mixité urbaine et les parcours résidentiels. Les bailleurs estiment que la demande potentielle existe, surtout pour l'individuel. En neuf, ce segment de marché n'est pas encore développé.	<	<	<		
		Intermédiaire	Accession aidée type "PTZ"		Le PTZ était mobilisé pour 27% de l'offre neuve (individuel et collectif) soit une centaine de logements par an. L'augmentation des coûts du foncier renchérit le coût de l'accession. Les prix au m² sont plus bas à mesure qu'on s'éloigne de Lyon ou des axes de communication. Mais la taille des parcelles conduit à des prix élevés. Les jeunes accédants sont rares... et les jeunes locaux sont particulièrement empêchés d'accéder à la propriété.	<	<	<	<	<
		Libre	secteur privé classique, neuf ou occasion		Plus de 400 logements individuels neufs sont produits chaque année et environ 300 maisons sont revendues. Cette offre nécessite souvent un budget de 250 000€. Le secteur est dynamique, d'autant plus que les acquéreurs extérieurs (Rhône, bassin lyonnais) sont fortement représentés depuis l'origine de la ville nouvelle, et que ce mouvement semble durable.	=	=	=	=	=
	COLLECTIF	Social	revente HLM, accession sociale réglementée		Aujourd'hui 130 logements locatifs sociaux en collectif sont ouverts à la vente. Il s'agit d'un produit de "ville". Ce segment à vocation à être développé, notamment à l'Isle d'Abeau et Villefontaine pour favoriser la mixité urbaine et les parcours résidentiels. Ils sont toutefois moins demandés qu'en individuel.	<	<	<		
		Intermédiaire	Accession aidée type PTZ		Pour qui veut acquérir dans l'ancien, il existe une offre en appartements variée et accessible. Par rapport à la demande locale, cela semble assez équilibré. Pour les acquéreurs extérieurs, ce n'est pas le produit plébiscité. En neuf, les prix sont un peu élevés pour correspondre aux revenus des bénéficiaires potentiels d'un prêt à taux zéro.	=	=	=		
		Libre	secteur privé classique, neuf ou occasion		La production s'est extrêmement développée récemment, mais elle est a priori moins destinée aux propriétaires occupants (peut-être 140/an) qu'aux investisseurs. Compte-tenu des prix, la clientèle locale n'est pas très présente, et la clientèle extérieure vient plutôt pour acquérir dans l'individuel. Sur ce champ toutefois, il ne semble pas y avoir de réels déséquilibres entre l'offre et la demande, au contraire des produits investisseurs.	=	=	=		
LOCATIF	INDIVIDUEL	Social	PLUS et PLAI		Le parc social individuel représente environ 10% du parc total soit environ 3 000 logements. Cette offre est très inégalement répartie. Elle est plébiscitée par les ménages, et aurait vocation peut-être à répondre aux besoins qui s'expriment localement, y compris dans les communes de plus petite taille, dans une forme plus ou moins dense	<	<	=	<	<
		Intermédiaire	PLI, PLS défiscalisation De Robien		Quelques programmes individuels ont été réalisés en défiscalisation mais le produit s'est avéré moins porteur que le collectif pour de l'investissement (prix des produits de grande taille ne permettant pas un bon retour sur investissement). Dans le parc plus ancien, on trouve des logements à louer sur des prix intermédiaires répondant à une demande locale. Pas de signalement de déséquilibre	=	=	=	=	=
		Libre	secteur privé classique		La maison à louer de qualité est une bien recherché et cher sur le marché privé. Le territoire étant un territoire "de passage", elle peut servir une première implantation. Les agences font état d'une demande forte à Bourgoin et dans les environs proches.	=	<	=	<	=
	COLLECTIF	Social	PLUS et PLAI		Le patrimoine locatif social en collectif représente un quart des résidences principales (environ 9 200 logements). Si on y applique la rotation de 12%, ce sont 1 000 logements remis en location chaque année. La demande locale existe, les bailleurs estiment qu'il y a un potentiel pour se développer, de façon raisonnée dans les secteurs géographiques peu dotés (voire de façon ciblée (personnes âgées, jeunes...)) là où les taux de logements sociaux sont élevés)	<	<	=	<	
		Intermédiaire	PLI, PLS défiscalisation De Robien		la production en De Robien est estimée à environ 100/an à Bourgoin Jallieu en moyenne. L'EPIDA estime que 55% des 610 logements construits par an le sont par la promotion privée (340 logements) et que 59% de ce volume correspond à de l'investissement locatif (200 logements). Sur ce segment, on doit souligner une situation de suroffre qui impacte soit le neuf (remise à niveau de marché local de prix de loyers escomptés) soit de l'ancien qui pâtit de cette offre neuve souvent plus attractive.	>	>	>		
		Libre	secteur privé		Les loyers sont assez élevés pour des biens de qualité variable, qui sont concurrencés par la production neuve. Mais il n'y a pas de véritable situation de suroffre sur les appartements du loyer libre supérieurs, que l'on peut résorber par des améliorations ou des recalages de loyers. Cette offre n'existe de façon conséquente que sur Bourgoin Jallieu...	=	=			

■ Très bien représenté (> 25%)
 ■ Bien représenté (10 à 15%)
 ■ Faiblement représenté (< à 10 %)
 □ Segment absent

<< Offre très inférieure à la demande
 < Offre plutôt inférieure à la demande ou désajustée
 = Marché équilibré entre offre et demande
 > Offre supérieure à la demande locale
 □ Pas de véritable marché potentiel

1. L'arbre de choix des segments de marché

L'arbre de choix ci-contre synthétise pour l'ensemble de la communauté et par profils de communes, les situations d'offre et de demande constatées pour tous les grands segments du marché potentiellement présents.

Un parc locatif aidé conséquent et mobilisé

Le patrimoine locatif social est « bien » utilisé : la sensation de sur-offre qui avait pu être ressentie il y a quelques années n'est plus d'actualité. Pour autant, ce parc n'enregistre pas de forte tension : il est mobilisable, tant par des ménages extérieurs, pour l'entrée sur le territoire, que pour l'évolution des ménages en place. Cette offre est cohérente avec les revenus d'une bonne part de la population. Des besoins se font encore sentir, mais sur des créneaux spécifiques, qu'il faudra dimensionner avec soin : petites typologies, y compris dans des pôles secondaires ou ruraux, produits destinés à des publics jeunes ou âgés par exemple. Le ciblage géographique des besoins sera également nécessaire dans un contexte où l'offre est très concentrée et où une commune (Ruy-Montceau) demeure en déficit au vu de la SRU.

Le locatif privé : un segment en repositionnement

Le locatif intermédiaire se développe sous l'effet des régimes de défiscalisation. Compte-tenu de sa relative abondance et de la conjoncture de marché, ses prix ont tendance à se caler sur les niveaux de marché locaux (au moins à Bourgoin-Jallieu), ce qui déstabilise le parc ancien. Cette offre privée existante, sans présenter d'inconfort grave, est de qualité variable et la nouvelle concurrence risque de dévaloriser fortement les biens en moins bon état.

Le marché de l'accession présente des désajustements

L'accession bon marché reste un besoin majeur pour le parcours des ménages de l'agglomération. Les demandes se portent majoritairement sur la maison individuelle, dont les prix ont fortement augmenté. Les phénomènes de report depuis l'agglomération lyonnaise renchérissent ces prix. L'offre neuve de standing demeure peu accessible. Seul le marché des appartements anciens recèle encore des produits pour les petits budgets.

Au global, le marché de l'habitat ne montre pas de tension excessive

L'accès au parc social et les parcours qui s'y réalisent sont relativement fluides, ce qui crée une solide base résidentielle pour les ménages modestes, qui sont nombreux. Pour ceux dont les revenus sont un peu supérieurs, l'accession se fait de plus en plus difficile : les acquisitions se font au prix de report vers l'est, et donc de déplacements domiciles-travail plus longs. Et encore, l'offre des communes rurales n'est pas bon marché du fait d'une production assez uniforme sur de grandes parcelles.

Une promotion de standing est venue diversifier la gamme dans les pôles les plus urbains, mais à des prix peu accessibles pour les ménages locaux et souvent en collectif.

Le produit d'accession sociale, qui permettrait une sortie du locatif aidé tout en restant sur le territoire fait défaut. Les ventes opérées par les bailleurs sociaux sont ce qui s'en rapproche le plus, et ces derniers estiment que la demande potentielle existe bien.

Si le marché ne présente pas de tension flagrante, ce sont ces produits « intercalaires », les clés d'une évolution dans les parcours, et d'une mixité sur les différentes parties du territoire, qui sont à développer et pérenniser. Ils ne pourront voir le jour que par le biais d'une réflexion plus poussée en matière d'aménagement, aux différentes échelles.

Clientèles, profil des ménages



Niveau des ressources

Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins

Clientèles, profil des ménages	Niveau des ressources	Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins						Commentaires	
		Locatif social	Locatif intermédiaire	Locatif privé	Accession sociale	Accession en neuf	Accession en ancien		autres
Etudiants, stagiaires, apprentis		-						---	Il existe des structures dédiées (FJT, CROUS) mais des redéploiements sont en cours. Ils nécessitent d'être clarifiés pour ne pas perdre en quantité de réponses et gagner en qualité d'adaptation aux besoins.
Isolé(e)s, jeunes actifs	Faible	---		-					Les petits logements font défaut dans le parc social. Les moins aisés trouvent des solutions, parfois insatisfaisantes dans le privé. Trouver une réponse à ces publics est une question cruciale pour leur éviter la précarité. Pour les plus aisés, de petites surfaces peuvent être trouvées en neuf, mais les prix sont élevés (accession comme locatif).
	Moyen	---	-	-			-	-	
	Haut		++	++			++	++	
Couples sans enfants	Faible	---		-					Moins bien solvabilisés que les familles, ils ont des difficultés à entrer dans le parc social, du fait également du manque de petits logements. Le locatif privé offre des solutions. L'accession à de biens modestes en collectif est possible lorsqu'il s'agit d'actifs. L'accession sociale réglementée pourrait les intéresser.
	Moyen	---	++	++	---		-	-	
	Haut		++	++			++	++	
Couples avec enfants	Faible	++		-					Pour les familles l'offre locative aidée offre des solutions, du fait d'une bonne présence et d'une rotation assez importante. Le passage à l'accession se fait plus difficile qu'auparavant en revanche. Là aussi, une offre en accession aidée ou à prix maîtrisés pourrait être utile.
	Moyen	++	-	-	---		-	-	
	Haut		++	++			++	++	
Familles monoparentales, avec enfants	Faible	++		-					Les ménages monoparentaux ont peu d'alternatives, du fait des garanties demandées en général, ils sont pénalisés et sont pourtant en nombre croissant. La réponse passe majoritairement par le parc locatif aidé.
	Moyen	++	-	-	---		-	-	
	Haut		++	++			++	++	
Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible	++		-					Il s'agit d'un public pour lequel les réponses n'ont pas été pensées spécifiquement jusqu'ici (histoire "jeune" de la Ville Nouvelle). Les opérateurs sociaux sont intéressés pour produire du logement dédié et adapté. Pour les ménages plus aisés, la promotion privée ne s'intéresse pas spécifiquement à cette cible restreinte.
	Moyen	++	-	-			-	-	
	Haut		++	++			++	++	
Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services								---	Les structures spécialisées font défaut sur le territoire, leur développement n'est pas souvent envisagé dans les communes. Le maintien à domicile est la solution privilégiée notamment des ménages.

Le segment du locatif social est bien représenté mais il présente des défauts structurels : le manque de petits logements pour les jeunes et des carences dans certains secteurs géographiques.

Le locatif intermédiaire s'est beaucoup développé, à des prix assez élevés (à Bourgoin comme sur les communes de l'ex-SAN...), avec des impacts à attendre sur le parc locatif plus ancien

L'offre locative privée est présente sur l'ensemble du territoire mais les prestations proposées sont inégales : manque de confort en particulier. Les biens en individuel font parfois défaut pour les familles même aisées.

Les produits d'accession sociale réglementée à proprement parler n'existent pas aujourd'hui. Ils contribueraient à organiser les parcours dans le parc aidé de manière encadrée.

Il s'agit d'un segment de marché à prix élevés, du fait du foncier. Les ménages aux ressources moyennes sont exclus du marché neuf. L'offre collective qui se développe est chère mais peut convenir à des petits ménages.

Ce segment est également touché par l'arrivée des ménages extérieurs. En individuel, les prix sont assez élevés. Le collectif constitue une offre en état variable pour les plus modestes

Des besoins en hébergement sont identifiés pour les personnes âgées, une offre en logement adapté pourrait aussi être utile. Pour les jeunes, la question est plus qualitative (implantation, publics) que quantitative.

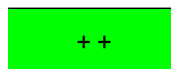
Légende



Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délais d'attente très longs, déficits d'offre



Difficile de trouver faute d'offre, produits décalés par rapport à la demande, de l'inconfort parfois



Possible

2. Les ménages et les parcours résidentiels

Le tableau ci-contre s'attache à décliner les possibilités de logements offertes globalement aux ménages en fonction des différents stades ou situations familiales et sociales.

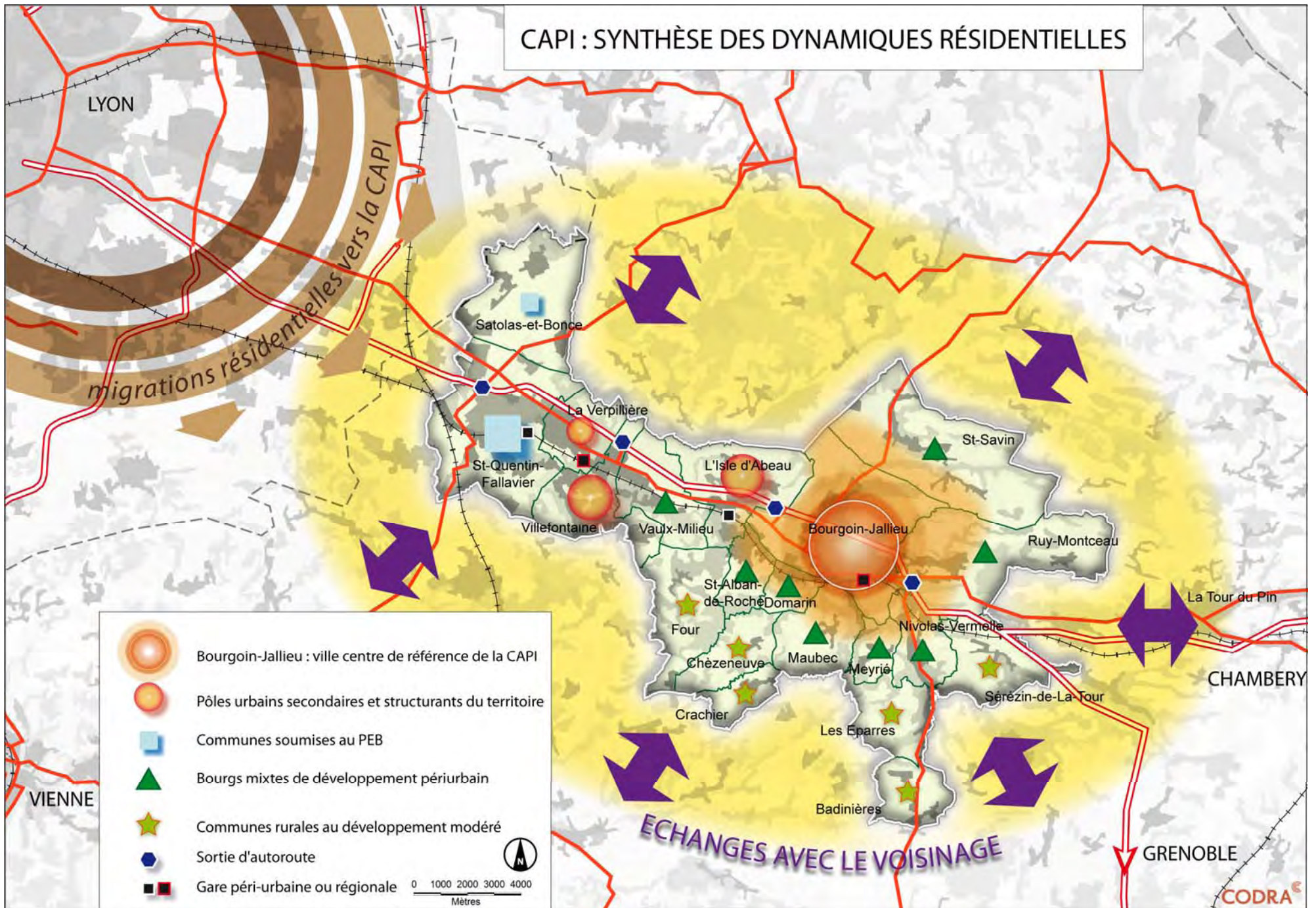
D'une manière générale, on note que la situation actuelle est plutôt favorable à l'exercice de parcours résidentiels pour la plupart des ménages. Les conditions de cette mobilité sont plus ou moins aisées toutefois.

On peut souligner quelques enseignements généraux :

- **Le parc social est relativement fluide**, du fait d'une offre conséquente sur le territoire. Toutefois Les productions récentes ont été faibles et les loyers sont assez élevés. Couplés à un manque de petits logements, l'accès peut être moins aisé pour les débuts de parcours. Or les jeunes sont nombreux sur le territoire, la question se doit donc d'être travaillée.
- **Le locatif privé se développe**, mais le neuf est relativement coûteux pour les ménages locaux. Compte-tenu du volume de l'offre récente, ces prix devraient se réguler et ce segment pourrait connaître une détente importante.
- **L'accession à la propriété reste possible mais à prix élevés. Les acquéreurs extérieurs dominent le marché de la maison ancienne et les prix en sont renchérissés.** Pour les ménages modestes, les produits « sociaux » n'existent guère. L'offre en collectif ancien fait office de produits de primo-accession mais le segment de marché est peu développé et le produit tel qu'il se présente ne correspond pas à toutes les aspirations.
- **Les solutions spécifiques sont parfois difficiles à mobiliser** : trop rares pour les personnes âgées (les maisons de retraite extérieures au territoire sont souvent mobilisées par manque de places locales) ou en redéploiement pour les jeunes (le décalage est plutôt qualitatif : catégories de jeunes visées, localisation des structures sur le territoire).
- **Les familles trouvent au global à se loger** : en locatif ou en accession, dès lors que les revenus le permettent. Des stratégies d'éloignement progressif des pôles d'emploi (vers l'est) entrent alors en jeu, pour trouver des biens à moindre prix, mais les déplacements se révèlent également coûteux.

La CA Porte de l'Isère est un territoire porteur d'une grande diversité de logements et ouverts aux interactions avec l'extérieur. Les mouvements résidentiels qu'il supporte sont ainsi assez classiques : les ménages viennent chercher sur la CAPI des logements locatifs de début de parcours, puis cherchent à y rester pour une primo-accession... l'éloignement progressif vers un cadre plus rural se fait par la suite dans le cadre d'une seconde accession. En fin de parcours, le territoire est à nouveau attractif du fait de l'offre locative existante et des conditions d'équipements et de services qu'offrent les secteurs urbains.

CAPi : SYNTHÈSE DES DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES



3. Les « caractéristiques du territoire » de la CAPI pour une politique de l'habitat

Le territoire de la CAPI n'a pas la structure d'une agglomération « typique » avec sa ville centre de référence et sa périphérie plus ou moins rurale. Du fait de son histoire et de l'héritage de la Ville Nouvelle, mais également du fait de son positionnement (les deux éléments n'étant pas étrangers l'un à l'autre), la structure territoriale et les dynamiques qu'elle supporte sont spécifiques. Le premier PLH de cette agglomération devra tendre à unifier le marché de l'habitat dans une dynamique globale. Cette intégration doit se faire en considérant toutes les interactions du territoire avec l'extérieur (mouvement d'attraction d'ouest en est, mais aussi rayonnement sur le Nord Isère) et les impacts qu'elles peuvent avoir sur le développement.

La carte ci-contre a pour objectifs de caractériser les éléments structurants et les phénomènes résidentiels à l'œuvre.

Au niveau de la structuration urbaine, elle distingue :

- **Bourgoin-Jallieu, qui, malgré sa position excentrée vers l'Est, émerge comme la ville-centre de référence de l'agglomération.** Si d'autres villes ont une importance notable (par leur poids de population, leur offre résidentielle et/ou économique...), Bourgoin-Jallieu est la seule qui présente l'ensemble des caractéristiques urbaines nécessaires. Du point de vue du tissu urbain, de la mixité des fonctions, de la diversité de l'offre résidentielle, du poids de population, mais aussi du point de vue des images véhiculées, elle fonctionne bien comme une ville-centre.
- **Les pôles urbains structurants secondaires : Villefontaine, l'Isle-d'Abeau et la Verpillière.** Villefontaine et l'Isle-d'Abeau, au développement urbain relativement récent, sont de véritables pôles urbains du territoire ouest, mais ils fonctionnent davantage ensemble, en tant que structure polycentrique, à laquelle vient également se rattacher La Verpillière. A l'heure actuelle, Villefontaine et l'Isle-d'Abeau, du fait d'un parc social accessible et vaste, jouent une fonction de porte d'entrée sur le territoire de la CAPI. Tel est le cas également de la Verpillière (du fait de la sortie d'autoroute proche et de la gare), y compris pour une population à la recherche de produits en accession à la propriété.
- **Le statut spécifique de Satolas-et-Bonce et de Saint-Quentin.** En « première ligne » par rapport à l'agglomération lyonnaise, elles sont également support du principal pôle économique de la CAPI (la zone de Chesnes). Leur développement résidentiel est gelé du fait de la contrainte du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry. Leur attractivité géographique, économique génère une attractivité résidentielle, forcée de rejaillir plutôt, en termes résidentiels, sur les trois pôles précédemment cités, ce qui les renforce.
- Au-delà de ces secteurs urbains, **deux autres catégories de communes.** Les bourgs mixtes de développement urbain ont des poids et des statuts divers mais ils partagent une attractivité résidentielle relativement importante et disposent de quelques services et/ou commerces. Davantage que les autres communes ils sont en mesure de supporter un développement équilibré et mixte.

4. Pour conclure, les enjeux de la mise en œuvre de la politique de l'habitat de la CAPI

Compte tenu des analyses de marché et des dynamiques territoriales mises à jour, plusieurs enjeux peuvent être définis pour l'élaboration d'une politique communautaire de l'habitat.

D'un point de vue géographique, il est nécessaire de réintégrer le développement des deux parties du territoire (Est et Ouest) dans une logique de marché global.

Dans cette perspective, des mouvements seront à initier pour rétablir des équilibres aux échelles infra-communautaire :

- Introduire de la mixité « à l'envers » à Villefontaine et l'Isle-d'Abeau
- Maintenir la diversité à Bourgoin-Jallieu et la Verpillière
- Diversifier le parc ailleurs...

Ces enjeux territoriaux guideront les réflexions futures de l'élaboration du PLH.

D'un point de vue plus transversal, cinq grands enjeux peuvent être énoncés :

- 1 **Il faudra se positionner dans le contexte de développement de la métropole lyonnaise** : anticiper sur les besoins à venir, en recherchant un équilibre entre l'arrivée d'actifs, nouveaux résidents du territoire et une offre de parcours complets pour les ménages locaux ...: où mettre le curseur ?
- 2 Il est essentiel **d'articuler** les orientations du PLH **avec les différents outils de planification, notamment le SCOT**, mais aussi **les PLU**. La question du foncier, des projets et de l'aménagement du territoire est donc au cœur des préoccupations ...
- 3 La mise en œuvre d'objectifs de mixité et de développement durable passe par la maîtrise des outils opérationnels adaptés et par un travail fin de programmation pour développer l'offre ou la maintenir à un bon niveau de satisfaction
- 4 **Ce premier PLH communautaire** doit aussi permettre de s'intéresser davantage et à l'échelle de la CAPI, à certains **publics spécifiques** : personnes âgées, handicapées, jeunes,...dans leur diversité
- 5 **Enfin, le bon niveau de partenariat doit être confirmé envers tous les acteurs de l'habitat** : la dynamique de connaissance doit se poursuivre vers un partage des enjeux et des actions sur l'ensemble du territoire.